

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Beauche



Règlement écrit Modification n°1

Prescription : 03 juillet 2025	Approbation : 02 mars 2026	PLU prescrit le 29 juillet 2011 PLU arrêté le 17 décembre 2018 PLU approuvé le 6 janvier 2020
Mairie de Beauche , 1, rue de Beaumarchais (28270) tél/fax : 02 37 62 41 42, mail : mairie-beauche@wanadoo.fr		

Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1	Champ d'application territorial.....	3
Article 2	Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3	Lotissements et autres opérations (article R151-21).....	5
Article 4	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 5	Évolution du bâti existant et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	6
Article 6	Risques	6
Article 7	Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation.....	7
Article 8	Division du territoire en zones	7
Article 9	Adaptations mineures de certaines règles	8
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....		10
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub		16
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux.....		22
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	26
Chapitre IV - Règles applicables à la zone A		27
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	33
Chapitre V - Règles applicables à la zone N.....		34
Annexe 1	Lexique définissant certains termes utilisés.....	37
Annexe 2	Les couleurs du bâti percheron	45
Annexe 3	Cahier de recommandations architecturales et urbaines	62
Annexe 4	Le guide d'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire	90
Annexe 5	Arrêté n° DDT-SCCT-2025-08 du 23 avril 2025 portant pour arrêt la carte des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi eu de leurs ouvrages connexes sur le territoire départemental	107
Annexe 6	Arrêté interpréfectoral n°ARS-DD28-SEDS-2023-05 du 07 juin 2023 portant déclaration d'utilité publique les périmètres des champs captant dit des sources de la Vigne sur la commune de Rueil-la-Gadelière situé dans le département d'Eure-et-Loir	119

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Beauche (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ou agricole ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits sur l'ensemble du territoire communal, sauf lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages techniques liés aux réseaux, aux infrastructures publiques ou pour l'aménagement des accès aux constructions autorisées.

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

En tout état de cause, la **démolition des murs repérés** au titre de l'article L 151-19 **est interdite**.

Secteurs de point de vue identifiés par le règlement graphique : leur préservation, qui n'exclut pas leur évolution, nécessite un aménagement paysager particulier en évitant les éléments qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemple, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une harmonie locale, les masses végétales seront composées avec les vues sur les éléments intéressants à mettre en valeur (exemple : vues sur l'église et la silhouette du village, vue sur tel hameau...). La hauteur maximale des constructions devra être adaptée de façon à ne pas porter atteinte aux points de vue.

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Article L.151-38

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. » Les rues et sentiers identifiés sur le document graphique comme éléments à protéger en application de l'article L.151-38 doivent être maintenus dans leur tracé et leur état. Toute intervention susceptible d'altérer leur caractère paysager ou leur continuité est interdite. Les chemins sont inscrits au plan de zonage du PLU.

Mares

Lorsqu'ils concernent une mare, tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur sont interdits de même que tout assèchement, des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du présent règlement.

Article 3 Lotissements et autres opérations (article R151-21)

En référence à l'article R 151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, *le plan local d'urbanisme s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent règlement* : les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la zone où ils s'inscrivent.

Article 4 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public (ERP), au moins 2 % des places de stationnement destinées au public doivent être accessibles et adaptées aux personnes handicapées, avec un minimum d'une place, arrondi à l'unité supérieure.

En voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins une place accessible doit être prévue par zone de stationnement. L'implantation de ces places doit assurer un cheminement sécurisé et conforme à la réglementation en vigueur.

Article 5 Évolution du bâti existant et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article non réglementé.

Article 6 Risques

Axes de ruissellement

Dans les parties de la commune concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 5 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans les parties concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, une surélévation d'au moins 0,20 m par rapport à l'altimétrie du fil d'eau de la chaussée au droit de l'accès véhicules à la parcelle pourra être exigée ; de même les accès aux garages en

sous-sol pourront y être interdits. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit. Dans le cas des clôtures pleines (murs et murs-bahuts) il est indispensable de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux de ruissellement.

Cavités souterraines

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est repérée au plan des contraintes par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de la surface existante. Le lien suivant permet d'accéder à la cartographie précise établie par la DDTM de l'Eure : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/351/Risques_CS.map

Remontée de nappes

La commune est située en risque de faible sensibilité à forte voire très forte sur un secteur restreint au sud de Mézian (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.inondationsnappes.fr/>

Retrait gonflement des argiles

Dans la plus grande partie de la commune, l'aléa est faible ; néanmoins il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

Article 7 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- Par délibération du conseil municipal du 6 janvier 2020, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de ces zones.
- Par délibération du conseil municipal du 6 janvier 2020, les ravalements sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Par délibération du conseil municipal du 6 janvier 2020, les clôtures y compris portails et portillons sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, Code rural, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

Article 8 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uaj, Ub et Ux ;

- la zone agricole désignée par l'indice A, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et Nj à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

- | | |
|------------|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | supprimé |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations |
| Article 14 | supprimé |
| Article 15 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

Article 9 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine correspondant sensiblement au bâti ancien du centre village.

Le **secteur Uaj** correspond à certains espaces jardinés.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les espaces boisés classés, les secteurs de point de vue, les éléments repérés (articles L. 151-19 et 151-23)...

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. l'aménagement de terrains de camping,
4. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
5. les parcs d'attractions,
6. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance,
7. le comblement des mares repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) et figurant au document graphique du règlement.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, de bureaux, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les annexes contenant des animaux si elles sont situées à plus de 50 m de toute habitation ;
- les caravanes et camping-car peuvent être entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- dans le **secteur Uaj**, seuls sont autorisées les annexes et les extensions à usage d'abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 15 m², les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et les piscines à condition que leur superficie soit inférieure à 40 m².

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès partout devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il

peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) s'appliquent.

Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsque le garage est situé en sous-sol, il devra être implanté en recul d'une distance au moins égale à 7 m comptés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 3m. Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Les annexes et extensions de constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :

Lorsque leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, est inférieure ou égale à 30 m², ces constructions sont autorisées sans être décomptées dans le calcul du taux d'emprise au sol,

Au-delà de 30 m² d'emprise cumulée, l'ensemble des constructions, y compris annexes et extensions, est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale autorisée (50 %).

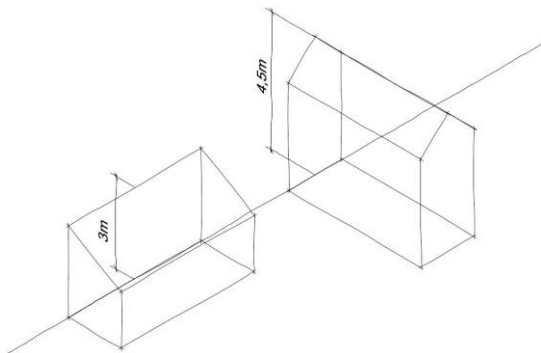
Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit et 9 m hors tout.

Annexes de moins de 30 m² d'emprise notamment celles destinées à usage d'abri de jardin : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

Constructions, y compris locaux accessoires (annexes et extensions), implantées en limite(s) séparative(s) : leur hauteur hors tout est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur hors tout est limitée à 4,5 m lorsque le pignon supporte deux versants (voir croquis purement informatif ci-dessous).



Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur est limitée à 8 m hors tout.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les principes relatés dans l'ouvrage annexé au présent règlement « Cahier de recommandations architecturales et urbaines » devront être respectés.

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile petit moule à pureau plat de teinte brunie ou flammée, en ardoise, en zinc pré-patiné, en cuivre, en chaume, en tuile de bois (*bardeau* ou *tavaillon*) ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. En toiture terrasse seules sont acceptées les toitures végétalisées ou recouvertes de bois.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

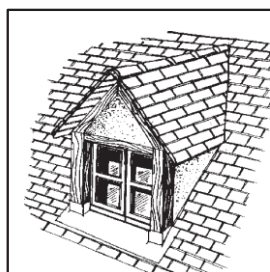
Vérandas : le verre est accepté ; les plaques de polycarbonate sont acceptées uniquement en couverture.

Abris à voiture ou charreterie (*car port*) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, leur couverture pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte s'harmonisant avec l'ensemble des constructions et dissimulée par un bandeau en bois ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

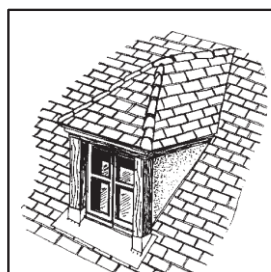
En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes jacobines, à croupe, rentrante et pendante, ainsi que les œils-de-bœuf ; les châssis de toit seront acceptés s'ils sont à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture, accompagnés ou non d'une fenêtre verticale. Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie



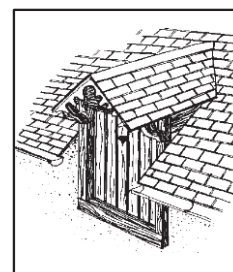
Lucarne jacobine



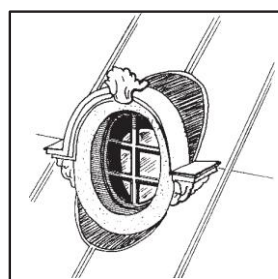
Lucarne à croupe



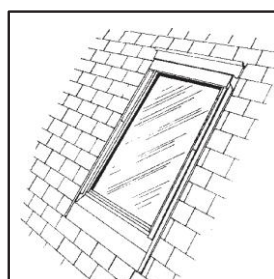
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Œil-de-bœuf



Châssis de toit à pose encastrée



Châssis de toit couplés avec fenêtre verticale



Verrière et châssis « cast® »

Façades

Les couleurs des façades et des huisseries (volets, portes, fenêtres...) doivent être choisies dans les nuances du bâti traditionnel, telles qu'illustrées dans le document *Les couleurs du bâti percheron* annexé au règlement ; les façades de constructions de couleur blanche ou dans des tons vifs sont interdites.

Parpaings et briques creuses non enduits sont interdits.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Couverture et parois d'une annexe à usage d'abri de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² :

en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2013, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Sont interdits tous dispositifs brise-vue et pare-vent en matière synthétique.

Le long des voies ouvertes à la circulation (véhicules ou piétons), les seules clôtures autorisées sont les suivantes :

- les murs en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex par exemple), en terre, d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- les murs bahuts en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex par exemple), en terre, surmontés ou non de lisses, de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés de haies végétales taillées, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m ; les plaques de ciment de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à une hauteur égale ou inférieure à 1,80 m ;
- les ganivelles et panneaux en demi-échalas de châtaignier ne dépassant pas 1,80m de hauteur.

Les portails et portillons seront limités à un seul par propriété, ils seront traités simplement, leur hauteur étant sensiblement égale à celle de la clôture sans la dépasser et leur largeur n'excédera pas 3,50 m.

Lorsqu'elles sont limitrophes d'une zone agricole (zone A), la clôture doit être réalisée en grillage d'une hauteur maximale de 1,80m perméable à la petite faune, doublées ou non de haie d'essences locales.

Il pourra être demandé de reculer le portail pour stationner au moins un véhicule léger devant l'entrée charretière de la parcelle.

En limites séparatives de propriétés, le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les clôtures.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination de bureau et de services

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'activité économique (artisanat, commerce...)

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les haies devront avoir été plantées dès l'achèvement de la construction principale.

Article Ua 14 Supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone de bâti relativement et principalement de forme pavillonnaire.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les espaces boisés classés, les secteurs de point de vue, les éléments repérés (articles L. 151-19 et 151-23)...

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. les parcs d'attractions,
7. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance,
8. le comblement des mares repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) et figurant au document graphique du règlement.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts, de bureaux, de commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les annexes contenant des animaux si elles sont situées à plus de 50 m de toute habitation ;
- les caravanes et camping-car peuvent être entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) s'appliquent.

Article Ub 5 Supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 3m. Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il sera imposé une distance au moins égale à 8 m entre deux constructions principales à destination d'habitation.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Les annexes et extensions de constructions existantes sont autorisées sous les conditions suivantes : Lorsque leur emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, est inférieure ou égale à 30 m², ces constructions sont autorisées sans être décomptées dans le calcul du taux d'emprise au sol,

Au-delà de 30 m² d'emprise cumulée, l'ensemble des constructions, y compris annexes et extensions, est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale autorisée (30 %).

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera pas R + C (rez-de-chaussée et un comble) ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

Constructions à destination autre que l'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les principes relatés dans l'ouvrage annexé au présent règlement « Cahier de recommandations architecturales et urbaines » devront être respectés.

Pentes des toitures

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 30° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile de teinte brunie ou flammée, en ardoise, en zinc pré-patiné, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. En toiture terrasse seules sont acceptées les toitures végétalisées ou recouvertes de bois.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre est accepté ; les plaques de polycarbonate sont acceptées uniquement en couverture.

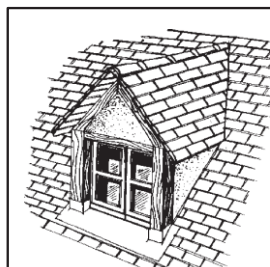
Abri à voiture ou charreterie (car port) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, leur couverture pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte s'harmonisant avec l'ensemble des constructions et dissimulée par un bandeau en bois ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

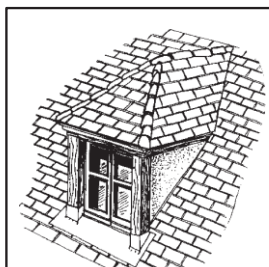
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,

- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

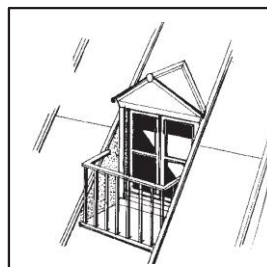
Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes jacobines, à croupe, rentrante et pendante, ainsi que les œils-de-bœuf ; les châssis de toit seront acceptés s'ils sont à pose encadrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture, accompagnés ou non d'une fenêtre verticale.



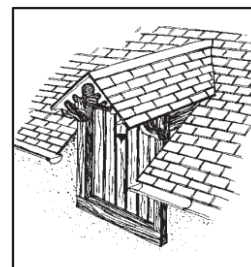
Lucarne jacobine



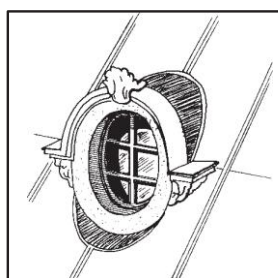
Lucarne à croupe



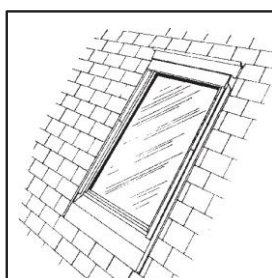
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Œil-de-bœuf



Châssis de toit à pose encadrée



Châssis de toit couplés avec fenêtre verticale



Verrière et châssis « cast® »

Couverture et parois d'abri de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² :

en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte sombre et non réfléchissante.

Façades

Les couleurs des façades et des huisseries (volets, portes, fenêtres...) doivent être choisies dans les nuances du bâti traditionnel, telles qu'illustrées dans le document *Les couleurs du bâti percheron* annexé au règlement ; les façades de constructions de couleur blanche ou dans des tons vifs sont interdites.

Parpaings et briques creuses non enduits sont interdits.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2013, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Sont interdits tous dispositifs brise-vue et pare-vent en matière synthétique.

Le long des voies ouvertes à la circulation (véhicules ou piétons), les seules clôtures autorisées sont les suivantes :

- les murs en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex par exemple), en terre, d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80m ;
- les murs bahuts en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex par exemple), en terre, surmontés ou non de lisses, de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés de haies végétales taillées, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80m ; les plaques de ciment de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à une hauteur égale ou inférieure à 1,80m
- les ganivelles et panneaux en demi-échalas de châtaignier ne dépassant pas 1,80m de hauteur.

Il pourra être demandé de reculer le portail pour stationner au moins un véhicule léger devant l'entrée charretière de la parcelle.

En limites séparatives de propriétés, le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les clôtures.

Lorsqu'elles sont limitrophes d'une zone agricole (zone A), la clôture doit comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune. Être réalisées en grillage d'une hauteur maximale de 1,80m perméable à la petite faune, doublées ou non de haie d'essences locales.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination de bureau et de services

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'activité économique (artisanat, commerce...)

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation :

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les haies devront avoir été plantées dès l'achèvement de la construction principale.

Article Ub 14 Supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone dédiée à l'activité économique.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les espaces boisés classés, les secteurs de point de vue, les éléments repérés (articles L. 151-19 et 151-23)...

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination agricole,
2. les constructions à destination de logement,
3. les dépôts de ferraille, de matériaux divers,
4. les dépôts de véhicules quelle que soit leur contenance.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Les constructions à usage industriel, artisanal, hôtelier, d'entrepôt, de bureaux ou de commerce peuvent être autorisées à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel, notamment en matière de bruit, d'odeurs, de trafic ou d'impact visuel.

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) s'appliquent.

Article Ux 5 Supprimé

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs :

- ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 12 m mesurés hors tout.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les principes relatés dans l'ouvrage annexé au présent règlement « Cahier de recommandations architecturales et urbaines » devront être respectés.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond...

Les façades seront de couleur sombre et mate telle que le gris ardoise, le rouge brun, le brun rouge, le vert olive, le vert bouteille, le noir profond... La couleur dominante peut être complétée par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où ces couleurs n'occupent qu'une surface de la façade limitée.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2013, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Sont interdits tous dispositifs brise-vue et pare-vent en matière synthétique.

Le long des voies ouvertes à la circulation (véhicules ou piétons), les seules clôtures autorisées sont les suivantes :

- les murs en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex par exemple), en terre, d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80m ;
- les murs bahuts en maçonnerie enduite, en brique, en maçonnerie de moellons locaux (silex par exemple), en terre, surmontés ou non de lisses, de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés de haies végétales taillées, l'ensemble d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80m ; les plaques de ciment de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à une hauteur égale ou inférieure à 1,80m
- les ganivelles et panneaux en demi-échalas de châtaignier ne dépassant pas 1,80m de hauteur.

Il pourra être demandé de reculer le portail pour stationner au moins un véhicule léger devant l'entrée charretière de la parcelle.

En limites séparatives de propriétés, le plan local d'urbanisme ne réglemente pas les clôtures.

Lorsqu'elles sont limitrophes d'une zone agricole (zone A), la clôture doit comprendre suffisamment de perméabilité pour le passage de la petite faune. Être réalisées en grillage d'une hauteur maximale de 1,80m perméable à la petite faune, doublées ou non de haie d'essences locales.

Les couleurs des façades et des huisseries (volets, portes, fenêtres...) doivent être choisies dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'illustrées dans le document *Les couleurs du bâti percheron* annexé au règlement

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² d'emprise au sol. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Il sera planté des arbres de haute tige accompagneront tout projet de construction.

Article Ux 14 Supprimé

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IV - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux parties de la commune protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les espaces boisés classés, les secteurs de point de vue, les éléments repérés (articles L. 151-19 et 151-23)...

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Le comblement des **mares** repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) et figurant au document graphique du règlement.

Le remblaiement et toute interruption des **fossés** correspondant aux axes d'écoulement figurés au règlement graphique (trait bleu foncé) est interdit ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les bâtiments d'exploitation, les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à l'activité agricole ou aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité biologique des sols, à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et de la biodiversité.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
 - d'être nécessaires à l'activité agricole,
 - d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants, une distance supérieure pouvant être autorisée en cas d'impératifs techniques.

L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes non nécessaires à l'activité agricole, sont autorisés dans la limite de :

- 80 m² de surface de plancher pour les extensions des constructions existantes à partir de la date d'approbation du PLU ;
- 75m² d'emprise au sol pour les constructions annexes nouvelles par unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 50m du bâtiment principale, mesurés depuis un point extérieur de celui-ci.

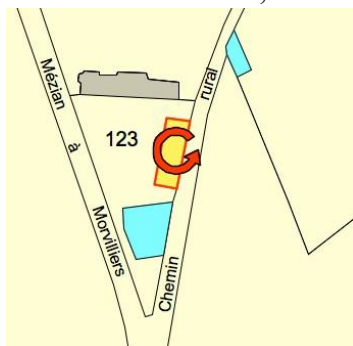
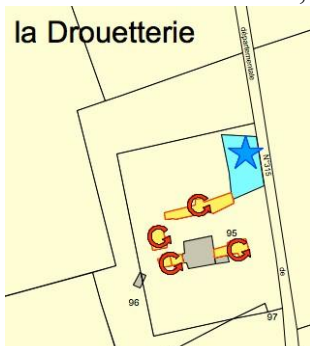
Les piscines :

- Sont également autorisées les piscines, enterrées ou hors-sol, couvertes ou non, dans la limite d'une seule piscine et de 40m² de surface de bassin par unité foncière, sous réserve qu'elles respectent la distance de 50m à partir d'un point extérieur de la construction principale.
L'utilisation de matériaux drainants doit être privilégiée pour les plages entourant les piscines ;

Les serres :

- Les serres sont également autorisées.

- Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil à la ferme, de l'hébergement temporaire de courte et moyenne durée, de l'agro tourisme, de l'artisanat et des bureaux :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique et situés au lieu-dit La Chauvière, la Drouetterie et Mezian ;



- sous réserve de ne pas créer plus de deux logements par site,
- et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- Dans les secteurs de point de vue, les constructions et installations ne devront pas impacter les vues lointaines.
- Les systèmes d'assainissement autonomes.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 151-43 alinéa 5.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article A 5 Supprimé

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Quelle que soit la voie concernée :

- les constructions à usage d'habitation (annexes et extensions comprises) doivent être implantées à une distance minimale de 2m par rapport à l'alignement de la voie ;
- les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 50m par rapport à l'alignement de la voie.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance au moins égale à 100m de toute limites séparatives d'un terrain ou d'une unité foncière occupé par une habitation (hors habitation de l'exploitant).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont limitées à 10 m² d'emprise au sol.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas prévu d'appliquer de la souplesse pour l'application du présent article.

Constructions à destination agricole : leur hauteur est limitée à 12 m hors tout.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur est limitée à 12 m hors tout.

Constructions à destination d'habitation : le nombre de niveaux ne dépassera pas R + C (rez-de-chaussée et un comble) ; il ne sera réalisé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

Annexes rattachées à une construction principale à vocation d'habitation : La hauteur maximale est limitée à 6 mètres, mesurée hors tout. Elle doit en outre être strictement inférieure à celle de la construction principale.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les principes relatés dans l'ouvrage annexé au présent règlement « Cahier de recommandations architecturales et urbaines » devront être respectés.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan de masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Constructions destinées à l'activité agricole

Leurs façades et couvertures seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Constructions non destinées à l'activité agricole

Pentes des toitures

La construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse.

Aspect des couvertures

La construction principale sera couverte en tuile petit moule à pureau plat de teinte brunie ou flammée, en ardoise, en zinc pré-patiné, en cuivre, en chaume, en tuile de bois (*bardeau* ou *tavaillon*) ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. En toiture terrasse seules sont acceptées les toitures végétalisées ou recouvertes de bois.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

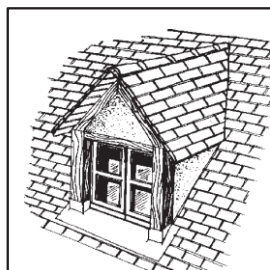
Vérandas : le verre est accepté ; les plaques de polycarbonate sont acceptées uniquement en couverture.

Abris à voiture ou charreterie (*car port*) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, leur couverture pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte s'harmonisant avec l'ensemble des constructions et dissimulée par un bandeau en bois ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

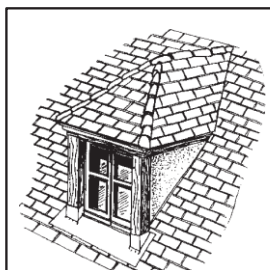
En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

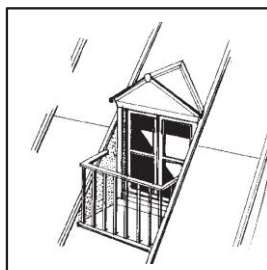
Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes jacobines, à croupe, rentrante et pendante, ainsi que les œils-de-bœuf ; les châssis de toit seront acceptés s'ils sont à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture, accompagnés ou non d'une fenêtre verticale. Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.



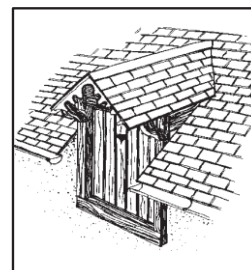
Lucarne jacobine



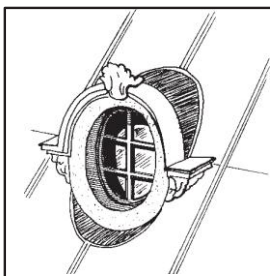
Lucarne à croupe



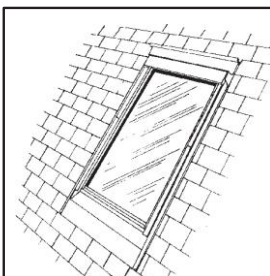
Lucarne rentrante



Lucarne pendante



Œil-de-bœuf



Châssis de toit
à pose encastrée



Châssis de toit couplés
avec fenêtre verticale



Verrière et châssis
« cast® »

Façades

Les couleurs des façades et des huisseries (volets, portes, fenêtres...) doivent être choisies dans les nuances du bâti traditionnel, telles qu'illustrées dans le document *Les couleurs du bâti percheron* annexé au règlement ; les façades de constructions de couleur blanche ou dans des tons vifs sont interdites.

Parpaings et briques creuses non enduits sont interdits.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Couverture et parois d'abri de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² :

en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière doivent être soumises à déclaration.

Lorsqu'elles ne sont ni forestières ni agricoles, les seules clôtures autorisées seront réalisées en grillage d'une hauteur maximale de 1,80m perméable à la petite faune, doublées ou non de haie d'essences locales.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Abords des constructions à destination agricole

Des arbres de haute tige et d'essence indigène devront accompagner les constructions de façon à permettre une insertion paysagère. Des haies bocagères et des arbres à haute tige devront être plantés aux abords de la construction.

Espaces arborés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement

La nature du sol de ces espaces doit conserver son aspect arboré. Tout abattage y sera soumis à déclaration préalable (voir dispositions générales) et pourra être subordonné à des limitations (préservation de tel type de sujets par exemple) ; tout arrachage y sera soumis à déclaration préalable (voir dispositions générales) et pourra être interdit ou subordonné à remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences adaptées aux conditions locales et à

l'esprit du lieu. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Soumise également à déclaration préalable, la réduction ponctuelle de la nature arborée pourra être autorisée :

- s'il s'agit de la création d'un accès à une parcelle enclavée,
- s'il s'agit de prendre en compte la sécurité et la visibilité routières,
- s'il s'agit dans le cadre d'un projet paysager de restituer un caractère patrimonial à un site (création d'une perspective paysagère, dégagement d'une allée).

Les opérations d'entretien des fonds ruraux comprenant notamment la gestion forestière ne sont concernées par aucune des dispositions qui précèdent.

Article A 14 Supprimé

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère :

- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre V - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de la biodiversité ou supports d'une activité sylvicole et forestière.

Le secteur Nj correspond à certains espaces jardinés.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les espaces boisés classés, les secteurs de point de vue, les éléments repérés (articles L. 151-19 et 151-23)...

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Le comblement des mares repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (loi paysage) et figurant au document graphique du règlement.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- 1 - Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ou à la chasse et autres loisirs cynégétiques ;
- 2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité biologique des sols, à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et de la biodiversité ;
- 3 – Les aires de jeux et sports si elles sont ouvertes au public ;
- 4 - Les systèmes d'assainissement autonomes ;
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques liés ou nécessaires à l'activité forestière.

Secteur Nj, seuls sont autorisées les annexes et les extensions à usage d'abris de jardins à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 15 m², les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 30 m² et les piscines à condition que leur superficie soit inférieure à 40 m².

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunication seront obligatoirement enterrés.

Article N 5 Supprimé

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou à la chasse et autres loisirs cynégétiques sont limitées à 10 m² d'emprise au sol ;

Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont limitées à 10 m² d'emprise au sol.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas prévu d'appliquer de la souplesse pour l'application du présent article.

La hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 4 m.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur est limitée à 12 m hors tout.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et non réfléchissante.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Lorsqu'elles ne sont ni forestières ni agricoles, les seules clôtures autorisées seront réalisées en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie d'essences locales.

Les couleurs des façades et des huisseries (volets, portes, fenêtres...) doivent être choisies dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'illustrées dans le document *Les couleurs du bâti percheron* annexé au règlement

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*)... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces arborés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement

La nature du sol de ces espaces doit conserver son aspect arboré. Tout abattage y sera soumis à

déclaration préalable (voir dispositions générales) et pourra être subordonné à des limitations (préservation de tel type de sujets par exemple) ; tout arrachage y sera soumis à déclaration préalable (voir dispositions générales) et pourra être interdit ou subordonné à remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles d'essences adaptées aux conditions locales et à l'esprit du lieu. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Soumise également à déclaration préalable, la réduction ponctuelle de la nature arborée pourra être autorisée :

- s'il s'agit de la création d'un accès à une parcelle enclavée,
- s'il s'agit de prendre en compte la sécurité et la visibilité routières,
- s'il s'agit dans le cadre d'un projet paysager de restituer un caractère patrimonial à un site (création d'une perspective paysagère, dégagement d'une allée).

Les opérations d'entretien des fonds ruraux comprenant notamment la gestion forestière ne sont concernées par aucune des dispositions qui précèdent.

Article N 14 Supprimé

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;

- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de « *Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes Constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain-pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure

à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Aspect extérieur

Modénature : le Larousse précise qu'il s'agit du *traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].*

Pureau : il s'agit de la partie visible d'une tuile ou d'une ardoise, non recouverte par les tuiles ou ardoises du rang supérieur (rectangle rouge sur la photo ci-contre).

Ganivelle : il s'agit d'une clôture réalisée en demi échelas de châtaignier, maintenus entre eux par plusieurs fils métalliques (voir photo ci-contre).



Lexique établi notamment à partir de : « Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Les couleurs du bâti percheron



Les couleurs du bâti percheron



Les couleurs

du bâti percheron



Une autre vie s'invente ici



Le territoire d'étude

NORMANDIE

Orne



CENTRE - VAL DE LOIRE
Eure-et-Loir

 Limite du Parc naturel régional du Perche
 Communes du Grand Perche
 Limite départementale et régionale

Un territoire haut en couleurs

Si le Perche est reconnu pour son cadre de vie, attirant nouveaux habitants et visiteurs toujours plus nombreux, c'est bien grâce à ses paysages remarquables.

Des paysages où nature et culture dialoguent depuis des siècles : manoirs perchés à flanc de coteau, villages tapis dans les vallées, fermes posées sur leurs plateaux... Le maître-mot est « harmonie ».

Les matériaux locaux concourent à cette harmonie : sables du Perche, calcaire, grison, silex, grès et grès roussard... Ils sont à la base d'une palette de couleurs bien particulières, étudiée par le Parc et dont ce document fait la synthèse.

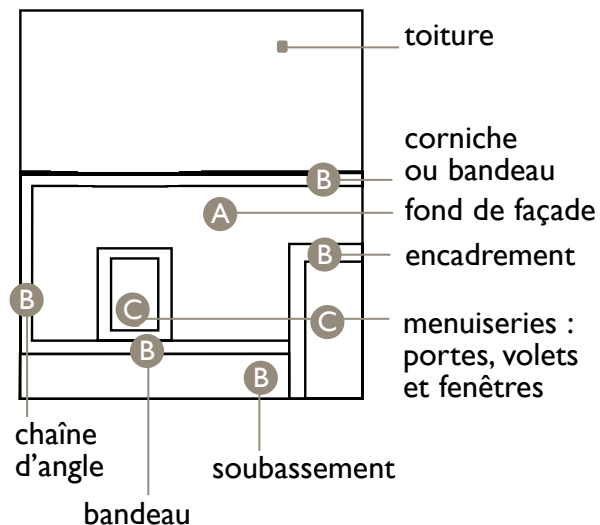
Un document simple, utile et surtout utilisé : sa précédente version a rapidement été épuisée. En voici une nouvelle, qui prend en compte les codes couleurs, universels répondant également aux attentes des fabricants de peinture.

Souhaitons que cette nouvelle version soit autant utilisée que la précédente car ses préconisations sont non seulement la garantie de travaux réussis mais aussi celle de la préservation de cette belle harmonie du Perche.

Jean-Michel Bouvier

Président du Parc naturel régional du Perche

Les nuanciers : mode d'emploi



Pour les fonds de façade (A)

- Mise en valeur des sables du Perche (de carrière et de rivière) par l'utilisation de liants type chaux aérienne pour les enduits (meilleur rendu coloré, peu d'effet de blanchiment).

Pour les bandeaux, encadrements, corniches et chaînes, soubassements (B) (rassemblés et simplifiés dans ce document sous le terme de modénature*)

- Valorisation de ces éléments et de leurs tonalités qui participent fortement à la définition de l'identité locale (dessin de la façade).
- Adaptation de la palette colorée de ces éléments pour les constructions neuves (sur lesquelles ils sont souvent absents).

Pour les menuiseries : portes, volets et fenêtres (C)

Affirmation des rouges bruns, des blancs cassés et des gris, développement d'une gamme de compléments valorisant les gris nuancés. Les huisseries sont généralement traitées dans la même couleur. Cependant, il arrive que la fenêtre soit différenciée des volets et des portes. Dans ce cas, elle est soit dans un ton plus clair en camaïeu (ton des volets additionné de blanc) ou peinte en blanc cassé.

Palettes de tendances

Plusieurs secteurs d'influence se distinguent sur le territoire. Ils correspondent à la prédominance de certains matériaux sur un périmètre donné. Par exemple, on trouve à l'ouest et au sud-ouest les secteurs où dominent le calcaire et les sables du Perche, à l'est et au nord, les secteurs où dominent la brique et le silex. Cependant, matériaux et typologie du bâti sont étroitement liés.

Ainsi, pour chacun des types décrits ci-après, la palette de tendances présente :

- une sélection des tonalités propres au Grand Perche parmi celles relevées sur le terrain,
- une proposition raisonnée de nouvelles tonalités dans la perspective de valoriser le bâti et ses caractéristiques.

Ces nuanciers ont pour objectif de décrire les orientations de fond par famille typologique. Ils ne sont pas exhaustifs mais définissent une référence.

Référencement des tonalités

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée. Il ne constitue donc qu'une moyenne de référence. Les conseils d'un professionnel compétent restent toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes.

Cette palette utilise les références du nuancier RAL classique (nuancier le plus répandu) et est complétée avec des références du nuancier RAL Design (nuancier offrant plus de variations de couleurs). Elle vous présente les différents tons et vous permet de demander la couleur équivalente aux professionnels du bâtiment.

*Modénature : nom féminin (italien *modanatura*, de *modano*, variante de *modello*, modèle). Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (mouleurs) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).



Les étapes pour réussir ses travaux

Lorsque je souhaite faire des travaux sur ma maison :

- je regarde à quel type de construction s'apparente ma maison ou mon bâtiment (pages 6 à 12) ;
- je consulte les nuanciers qui la concernent et je choisis les accords des différents éléments entre eux en m'aidant des conseils d'accords (pages 4 et 5) ;
- s'il s'agit d'une construction neuve ou récente, je regarde les constructions voisines plus anciennes pour m'en inspirer ;
- je demande conseil au Parc du Perche, à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine ou au CAUE si je souhaite aller plus loin dans le détail.

Présentation des RAL utilisés

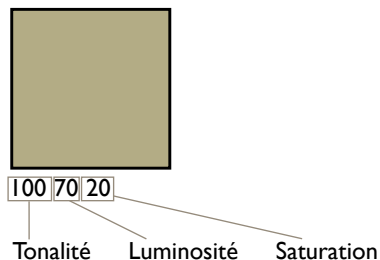
RAL est un système de correspondance de couleurs européen qui définit les couleurs notamment pour la peinture et les revêtements.

La norme de couleur RAL est administrée par le RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung, « RAL » étant l'abréviation de « Reichs-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung », que l'on peut traduire par « Commission nationale des conditions de livraison et d'assurance de la qualité ».

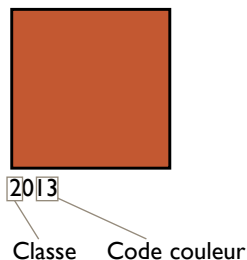
Le nuancier du bâti percheron utilise pour chaque type de construction des références du nuancier RAL Classic (nuancier très répandu), ainsi qu'en complément des références du nuancier RAL Design (nuancier plus développé).

- Le RAL Classic comporte 213 couleurs identifiées en 9 classes (jaunes, oranges, rouges, rose/violets, bleus, verts, gris, bruns, blancs et noirs).
- Le nuancier RAL Design est une évolution du RAL Classic. Il comporte 1825 couleurs classées par un système de TLS (tonalité, luminosité, saturation).

Les références RAL Design



Les références RAL Classic



Fonctionnement des accords de façades :

Accord entre fond de façade et éléments de modénature (composition de la façade)

Choix du ton des corniches, bandeaux et encadrements

Les éléments de modénature soulignent le dessin de la façade. Ils seront traités :

- dans un ton clair, plus clair que le fond de façade si ces éléments sont maçonnés, peints ou badigeonnés,
- dans un ton clair, identique ou plus clair que le fond de façade pour les maisons dites «bourgeoises», d'un ton identique au fond de façade pour les constructions en pierres de taille calcaire,
- en conservant l'aspect des matériaux qui les composent, comme la brique ou la pierre calcaire par exemple.

Choix du ton du soubassement, lorsqu'il existe

Le soubassement sera traité :

- avec le même enduit de fond de façade mais dans une finition différente (lissé par exemple),
- avec un enduit plus sombre dans la même dominante colorée que le fond de façade,
- avec un ton clair en accord avec les chaînages, bandeaux et corniches lorsque ces éléments existent,
- avec un enduit à pierres vues lorsqu'un effet décoratif était recherché avec le silex par exemple,
- en conservant l'aspect des matériaux qui les composent, comme la brique ou la pierre calcaire par exemple.

Exemples pour les éléments de modénature



Encadrements plus clairs que le fond de façade.



Encadrements, chaînes et bandeaux clairs comme le fond de façade (maisons bourgeoises ou en pierre de taille calcaire).



Encadrements et corniche en brique à respecter.

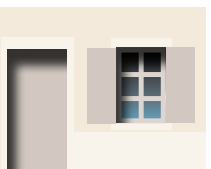
Exemples pour les soubassements



Soubassement identique mais de finition différente.



Soubassement plus sombre que le fond de façade



Soubassement identique aux encadrements, chaînes et bandeaux.

Accord entre fond de façade et menuiseries

Le fond de façade appartient à une famille colorée dominante : les rosés, les neutres, les ocrés (ocre-jaunes et ocre-orangés).

On peut choisir la couleur des menuiseries en utilisant différents contrastes ou accords :

• le contraste des couleurs complémentaires

- si l'on souhaite faire ressortir la dominante de la famille colorée du fond de façade, on choisira une couleur dite complémentaire (les verts font ressortir les rosés, les bleus font ressortir les ocrés),
- si l'on souhaite atténuer la dominante, on fera l'inverse (les bleus atténuent les rosés, les verts atténuent les ocrés).

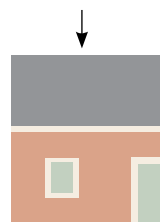
• le contraste ou l'accord de valeur

- des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair. À l'inverse des menuiseries claires font paraître le fond de façade plus foncé,
- pour les maisons entièrement en pierre de taille calcaire, on choisira des volets aux tons doux pour obtenir un contraste de valeur faible,
- pour les maisons enduites aux sables du Perche, aux tonalités soutenues, on pourra utiliser des tons clairs ou sombres, mais jamais vifs.

• le camaïeu

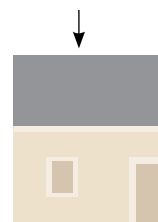
- les menuiseries peuvent être choisies dans un ton proche de celui du fond de façade, mais légèrement plus clair ou plus sombre.

Les rosés



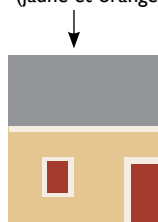
Contraste de complémentaires : le vert des menuiseries fait ressortir la pointe de rose présente dans le fond de façade.

Les neutres



Camaïeu de couleur des menuiseries avec le fond de façade.

Les ocrés
(jaune et orangé)



Contraste de valeur : le rouge soutenu des menuiseries est en contraste de valeur avec le fond de façade. L'ensemble des tons est chaud.



Contraste de valeur des menuiseries plus claire que le fond de façade.



Contraste de complémentaires : le bleu des menuiseries fait paraître plus «jaune» le fond de façade.



Accord de valeur entre menuiseries et fond de façade.

les grands principes

Accord entre fenêtres, portes et volets

Cas général

Les volets et les portes sont de la même couleur. Les fenêtres sont soit de la même couleur, soit blanc cassé (esprit « lait de chaux ») ou du ton de l'encadrement lorsqu'il est en calcaire, soit dans un même ton en camaïeu plus clair que les volets. La peinture utilisée sera adaptée au support (micro-poreuse pour le bois).

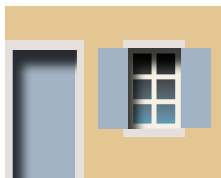
Cas particuliers

- pour les maisons « bourgeoises » et les constructions en pierres de taille calcaires, les portes peuvent être traitées dans un ton sombre lorsque les volets et fenêtres sont blanc cassé (esprit « lait de chaux ») ou du ton de l'encadrement lorsqu'il est en calcaire,
- pour les maisons rurales anciennes, les encadrements ou linteaux en bois, lorsqu'ils sont peints, seront de la même couleur que les portes et volets. Cependant, on veillera à diluer la peinture utilisée (à 30 % env.) pour ces éléments afin d'éviter les effets de brillance trop forts.

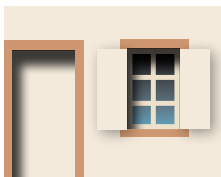
Exemples cas général



Porte, fenêtres et volets identiques.



Porte et volets identiques, fenêtre blanc cassé (« lait de chaux ») de la même couleur que les encadrements en calcaire.



Porte, fenêtre et volets identiques, assortis au fond de façade. Ils mettent en valeur les encadrements de brique.



Porte et volets identiques, fenêtre en camaïeu plus clair (ton des volets additionné de blanc).

Exemples cas particuliers



Porte, fenêtre, volets, encadrement, linteau et appui bois identiques.



Maison « bourgeoise » : volets et fenêtre identiques blanc cassé, porte différente d'un ton soutenu.

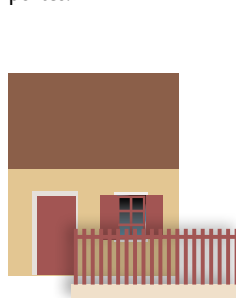
Accord entre menuiseries et clôture

Cas général

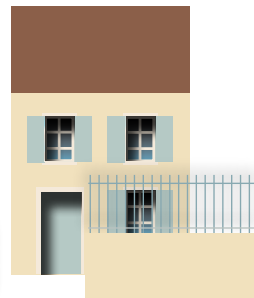
Les parties en bois ou parties métalliques des clôtures (grilles, portail) seront de la même couleur que les portes ou en camaïeu plus sombre si la porte est claire.

Cas particulier

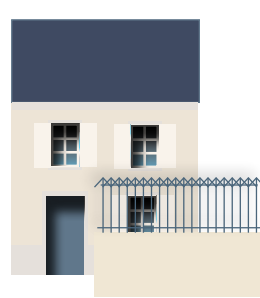
Pour les maisons « bourgeoises » (fin XIX^e et début XX^e siècle de style classique), les parties métalliques des clôtures (grilles, portail) seront de la même couleur que les portes.



Porte, volets, fenêtre et élément bois de la clôture identiques.



Porte, volets et ferronnerie de la clôture identiques, fenêtres blanc cassé.



Porte et ferronnerie de la clôture identiques, fenêtres et volets clairs.

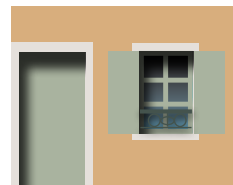
Accord entre menuiseries et ferronneries (garde-corps, grilles de porte)

Cas général

Les ferronneries sont sombres. Si elles ne sont pas noires, leur ton est soutenu et respecte la famille de couleur dominante des volets (vert, bleu, rouge).

Cas particuliers

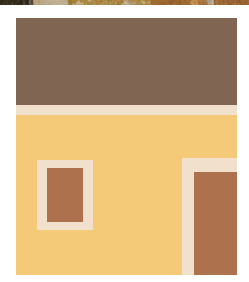
- pour les maisons « bourgeoises », les éléments en ferronnerie présents sur la façade seront de la même couleur que les portes,
- dans certains cas, les tons des ferronneries pourront reprendre des tons plus clairs utilisés pour les portes ou volets, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.



Les ferronneries sont en vert très sombre. Leur ton respecte la famille de couleur dominante des volets (ici le vert).



Maison « bourgeoise » : volets et fenêtre identiques blanc cassé ou clairs, porte et ferronnerie différentes d'un ton soutenu.



I - Conservation et mise en valeur :

- ## 2 - Recherche d'accords :

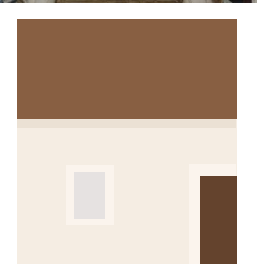
-
- RAL Classic**
- 1015 9001
- 1014 1013
- 1002 1015
- RAL Design**
- 030 70 20 040 70 30
- 060 80 30 060 70 30
- 075 70 40 080 80 40
- 060 60 50 070 80 40
- Menuiseries : fenêtres, portes et volets**
- 7004 7047
- 9010 9018
- 6021 6019
- 5024 5014
- 7001 7040
- Menuiseries : tons pour les portes seulement lorsqu'elles diffèrent des fenêtres et volets**
- 9017
- 6028
- 6004
- 5001
- 5000
- Tons complémentaires : menuiseries**
- 000 85 00 090 93 05
- 140 60 10 160 80 10
- 130 70 20 130 80 30
- 230 70 25 220 70 20
- 250 60 15 260 60 15
- Fond de façade Encadrements Tons complémentaires : fond de façade Menuiseries : fenêtres, portes et volets Menuiseries : tons pour les portes seulement lorsqu'elles diffèrent des fenêtres et volets Tons complémentaires : menuiseries

6



2 - Pierre calcaire taillée et appareillée

ou maisons bourgeoises



1 - Conservation et mise en valeur :

- de la pierre blanche (calcaire) pour le fond de façade, les éléments de modénature et encadrements.

2 - Recherche d'accords :

- menuiseries : pour les volets conservation des blancs cassés ainsi que des gris. Une gamme de gris colorés (au vert et au bleu) et de beiges doux complète la gamme des menuiseries pour les fenêtres et volets. Ils s'accordent dans leur intensité (leur valeur) avec la délicatesse des tons du calcaire qu'ils relèvent par la légère touche colorée qu'ils apportent.
- Les bruns seront réservés aux portes (bois apparent traité ou teinté).
- Une gamme de tons sombres, spécifique aux portes, complète la palette.

RAL Classic	
9001	9001
1013	1013
1015	1015
1014	1014

↑
Fond de façade

↑
Encadrements

RAL Design
070 90 10
080 90 05
080 90 10
085 90 20

↑
Tons complémentaires : fond de façade

RAL Classic	
1002	1015
1013	7032
7047	9002
6021	6019
9018	9010
7040	7004
5024	7001
5007	5014

↑
Menuiseries : fenêtres, portes et volets

RAL Design
070 80 10
075 90 20
000 90 00
140 80 10
140 60 10
240 80 10
220 70 20
240 70 10

↑
Menuiseries : tons pour les portes seulement lorsqu'elles diffèrent des fenêtres et volets

↑
Tons complémentaires : menuiseries



3 - Enduits aux sables du Perche* et modénature en brique ou mélangés avec calcaire, roussard ou grison

1 - Conservation et mise en valeur :

- des sables du Perche et de leurs tonalités variées et soutenues : utilisation de la chaux aérienne comme liant des enduits utilisant ces sables locaux.

2 - Recherche d'accords :

- menuiseries et modénature en briques : conservation des blancs/blancs cassés créant un rapport de contraste soulignant le dessin de la brique et développement de la gamme des rouges bruns et des bruns rouges mettant en valeur la brique et créant des accords de camaïeu avec celle-ci. Développement de la gamme des gris en gris pâles doucement colorés comme pour les constructions de pierre blanche afin de créer un dialogue avec les enduits (exemple : enduit ocre jaune clair, encadrement brique et huisseries gris pâle verdi, une pointe de vert faisant ressortir l'ocre jaune du fond de façade et les briques brun orangé)...

RAL Classic		RAL Design
1015	8023	030 70 20
1014	8004	060 80 30
1002	3009	060 70 30

↑
Fond de façade

↑
Encadrements

↑
Tons complémentaires :
fond de façade

RAL Classic	
8004	3001
2013	8002
1011	1002
1015	1013
7047	9002
6019	6021
9018	6034
5024	5014

↑
Menuiseries :
fenêtres, portes et volets

↑
Menuiseries :
tons pour les
portes seulement
lorsqu'elles diffèrent
des fenêtres et volets

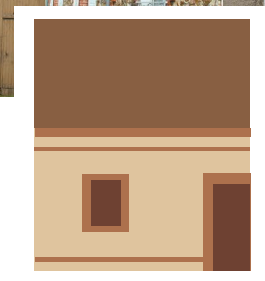
RAL Design	
030 50 40	030 50 20
040 50 50	040 50 30
050 50 30	050 60 30
085 90 30	075 90 20
080 80 05	090 93 05
160 80 10	140 80 10
210 80 10	180 80 15
220 70 20	250 70 10

↑
Tons complémentaires :
menuiseries

* sables de carrière



4 - Enduits aux sables de rivière, brique et silex...



1 - Conservation et mise en valeur :

- des rapports de contraste entre les briques et fond de façade : les enduits plus clairs que ceux utilisant les sables de carrière permettent une mise en valeur de l'appareillage des éléments de modénature en brique.

2 - Recherche d'accords :

- pour le trio **enduit** (fond de façade), **brique** (encadrements, bandeaux, chaînes et corniches), **peinture** (huisseries) :
- affirmation des tons soit en accord avec la brique (brun rouge à orangé, rouge brun),
- soit en contraste avec celle-ci (blanc à blanc cassé) et développement d'une gamme de tons mastics et de gris clairs colorés permettant des accords plus subtils avec le fond de façade dont on cherchera à se rapprocher pour valoriser la modénature en brique (exemples : fond de façade ocre rosé clair, huisseries gris rosé ; fond de façade ocre jaune clair, huisseries mastic (gris clair avec une pointe d'ocre) ;
- l'accentuation du contraste enduit/brique à l'aide du filet de soulignement (lorsque c'est le cas*) : très clair (en camaïeu du ton du fond de façade, ou blanc cassé) le filet de soulignement permet d'accentuer la présence des éléments de modénature.

* cf. photo d'un exemple en haut à droite

RAL Classic		RAL Design
9001	8003	060 80 10
1013	8023	050 80 20
1015	8004	070 90 20
1014	3009	085 90 30

↑
Fond de façade

↑
Encadrements

↑
Tons complémentaires :
fond de façade

RAL Classic		
8004	3001	3009
2013	8002	8028
1011	1002	8025
1015	1013	1011
7047	9002	9017
6019	6034	6004
6021	6011	6028

↑
Menuiseries :
fenêtres, portes
et volets

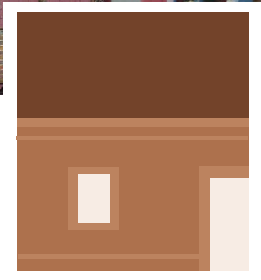
↑
Menuiseries : tons
pour les portes
seulement
lorsqu'elles diffèrent
des fenêtres et volets

RAL Design	
030 50 40	030 50 20
040 50 50	040 50 30
050 50 30	050 60 30
085 90 30	075 90 20
080 80 05	090 93 05
190 80 15	180 80 15
130 70 30	160 60 25

↑
Tons complémentaires : menuiseries



5 - Constructions entièrement en brique (ou très rarement en roussard)



1 - Conservation et mise en valeur :

- du dessin de la façade (utilisant souvent des briques de couleurs différentes pour réaliser des motifs géométriques) et conservation des rapports d'accord ou de contraste entre les menuiseries et le fond de façade.

2 - Recherche d'accords :

- développement des tonalités des menuiseries par extension de la gamme des rouges afin de mieux s'accorder avec les différentes tonalités de la brique (développement des rouges bruns et bruns rouges vers des tons plus violacés en liaison avec certains types de briques) et mise en avant de tons mastic dans les tonalités plus claires (toujours en accord avec certaines briques).
Les gris colorés clairs accompagneront les blancs cassés (rapports de contraste avec la brique) et privilégieront les gris teintés de vert et verts grisés (le vert étant une couleur complémentaire du rouge, une pointe de vert dans les huisseries ravivera la façade).

RAL Classic	
8004	8015
	8003
	8004
8011	3009
	8023
8028	1001

↑
Fond de façade en briques

↑
Tons des briques utilisées pour dessiner des motifs ou plus souvent pour la modénature

RAL Classic	
4002	3013
8004	2013
8002	1011
1002	1015
9010	7047
6021	6019
	6028

↑
Menuiseries : fenêtres, portes et volets

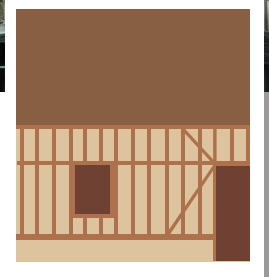
↑
Menuiseries : tons pour les portes seulement lorsqu'elles diffèrent des fenêtres et volets

RAL Design	
040 40 40	040 50 50
085 90 30	075 90 20
060 80 10	070 80 10
130 70 20	140 80 10

↑
Tons complémentaires : menuiseries



6 - Constructions en pans de bois/torchis et en bauge



Pans de bois et torchis

1 - Conservation et mise en valeur :

- du rapport de contraste entre les pans de bois et le fond de façade (torchis, enduit), des deux types de rapports entre huisseries et pans de bois (accord de tons sombres ou contraste avec un ton clair).

2 - Recherche d'accords :

- lorsque le fond de façade en torchis est assez coloré (ocres orangés à rosés), on utilisera de préférence des tons en contraste pour les huisseries (brun et brun rouge, blanc cassés) afin de conserver un caractère marqué au dessin de la façade ;
- lorsque le fond de façade en torchis (ou enduit) est plus clair, on choisira de préférence les blancs cassés mais on pourra également utiliser des gris colorés moyens (principalement gris vert afin de créer des accords avec le brun ou le grisé des pans de bois, ou gris avec une pointe d'ocre afin de créer un lien avec les tonalités terre de la façade, ou encore mastic) pour conserver un ensemble homogène ;
- lorsque le fond de façade est en remplissage brique ou tuile, on privilégiera pour les huisseries les bruns rouges orangés ou les bruns sombres en accord.

Bauge

1 - Conservation et mise en valeur :

- de la bauge et de ses couleurs naturelles (proche de celles des sables du Perche), des tons bruns et bruns rouges pour les menuiseries, ainsi que les bois naturels non teintés.

2 - Recherche d'accords :

- menuiseries : développement des gris nuancés. Simples et sobres, ils permettent une mise en valeur de la bauge par création d'un contrepoint coloré, conservation des rouges sang de bœuf ;
- encadrement ou protection de la bauge : utilisation des badigeons au lait de chaux.

RAL Classic	RAL Design
1002	050 70 20
1014	075 80 20
9001	080 80 20
1013	080 90 10
1001	060 70 40
1011	060 60 40

↑
Fond de façade
en bauge,
torchis ou enduit

↑
Tons
complémentaires :
fond de façade

RAL Classic		RAL Design
3011	3001	3009
2013	3013	8002
8002	8004	8028
1011	1002	8025
1015	1013	1011
7047	9002	9017
6021	6019	6028
9018	7040	6004
7001	5014	5001

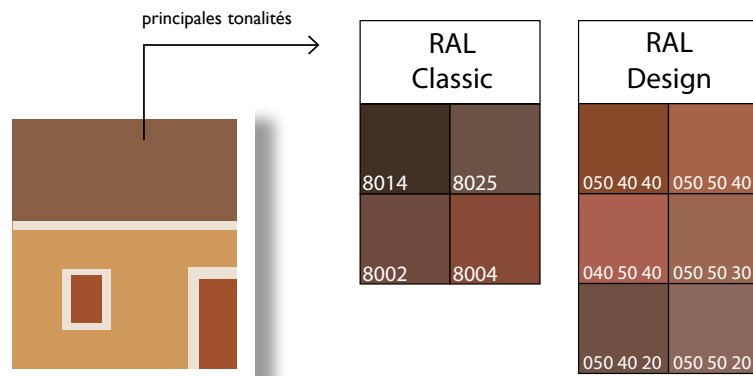
↑
Menuiseries :
fenêtres, portes
et volets

↑
Menuiseries : tons
pour les portes
seulement
lorsqu'elles diffèrent
des fenêtres et volets

↑
Tons
complémentaires :
menuiseries



Les couvertures



Les tuiles

Les couvertures en tuiles de petite taille dominent dans le Perche. Selon la qualité des argiles qui les composent, leur type de fabrication et leur âge, les tuiles présentent des visages différents. Les tuiles une fois posées, leurs coloris, initialement assez sombres* (brun rouge, rosé ou orangé), évoluent et se nuancent par la fixation de lichens (qui grisent ou jaunissent les couvertures) ou bien de mousses qui les assombrissent et conservent l'humidité. Souvent panachées au fil du temps, les couvertures des constructions s'enrichissent de tonalités de plus en plus subtiles. Ce sont ces variantes de tons qui donnent leurs qualités aux toitures, accentuant par là même le caractère marqué d'une couverture neuve.

Afin de conserver ces variantes de tons, la réfection par panachage semble être une solution adaptée et garante des richesses colorées des tonalités des couvertures du Perche.

Les tuiles traditionnelles qui utilisaient les terres locales sont aujourd'hui difficilement disponibles. La réfection ou la création de nouvelles couvertures peut cependant se faire en utilisant des matériaux similaires.

* Ponctuellement, on note différentes tonalités de tuiles comme par exemple au sud-ouest du Grand Perche où elles sont plus claires et plus rosées, parfois même d'un gris ocre-jaune clair.

Les ardoises

Plus récentes, on les retrouve sur certaines maisons de village et sur les constructions bourgeoises à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle.

Les ardoises sont solides et considérées comme un matériau de luxe. Leur arrivée va de pair avec le développement du chemin de fer et l'amélioration globale des moyens de transport. Elles ne se différencient pas particulièrement des autres ardoises rencontrées en France. Elles présentent des dominantes gris bleutés sombres à gris violacés. Elles sont de taille moyenne et sont importées d'autres régions.

Il n'existe pas de carrières d'ardoises dans le territoire d'étude.



Vous avez l'occasion d'entreprendre des travaux,
vous allez choisir des matériaux et des couleurs,
qui contacter ?

Les modifications d'aspect extérieur et ravalement sont soumis à autorisation préliminaire (déclaration préalable ou permis de construire). Cette demande est à adresser à la mairie du lieu de la propriété.

Vous pouvez obtenir les renseignements concernant l'élaboration de ce dossier en vous adressant :

- au Parc,
- à la Mairie,
- à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,
- au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
- à un professionnel compétent (artisan, architecte...).

Autres documents édités par le Parc :



Conseils pour la restauration du
patrimoine bâti percheron (2018)
(version papier et en ligne)



Conseils pour les constructions
neuves dans le Perche (2018)
(version papier et en ligne)



Les artisans du bâti
Valeurs Parc (2019)
(en ligne)

Le comité de pilotage à l'origine de ce document, animé par le Parc naturel régional du Perche, a associé les CAUE et les Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne et de l'Eure-et-Loir, Maisons Paysannes de France et les PETR du Perche. L'étude a été réalisée par Bernadette Canard, urbaniste-coloriste, Agence All Write.

Conception graphique et photos : All Write - 01 53 59 83 83 / David Commenchal
Imprimé à 5000 exemplaires par L'Artésienne - Juin 2019

Couleurs et matières jouent un rôle fondamental dans notre cadre de vie. Les matériaux utilisés dans les constructions sont chacun porteurs de caractéristiques physiques et colorées spécifiques. Ensemble, ils composent les différents visages du Perche.

Ce document met à votre disposition une gamme de tons en accord avec les colorations générales du Perche et la typologie des constructions.

Cette gamme permet à chacun de faire un choix selon sa sensibilité personnelle, en concertation avec sa commune, tout en restant fidèle aux harmonies colorées spécifiques au territoire, tant pour les rénovations que pour les nouvelles constructions.



Maison du Parc
Courboyer - Nocé - 61340 Perche-en-Nocé
02 33 85 36 36
contact@parc-naturel-perche.fr
www.parc-naturel-perche.fr



Le Syndicat mixte de gestion du Parc est composé des Conseils Régionaux de Normandie et du Centre-Val de Loire, des Conseils Départementaux de l'Orne et de l'Eure-et-Loir et des 88 communes du territoire du Parc. Il est soutenu par l'État et la Communauté européenne.

Annexe 3

Cahier de recommandations architecturales et urbaines

Cahier de recommandations architecturales et urbaines



Cahier de recommandations architecturales et urbaines



Cahier de recommandations

architecturales et urbaines

Pour une architecture de qualité
et la création de nouveaux quartiers
intégrés dans le Perche

Présentation



Depuis plusieurs années, la construction de maisons individuelles connaît une forte augmentation sur l'ensemble du territoire français. Entre 2002 et 2006, il s'est construit en moyenne 200 000 maisons individuelles par an ; 240 000 en 2005. Près de la moitié d'entre elles relèvent d'une procédure de lotissement et 8 % seulement sont dessinées par un architecte. Parallèlement à cette situation, la raréfaction des terrains en zone périurbaine et l'augmentation du prix du foncier ont conduit le marché de la construction neuve à se déplacer vers les territoires ruraux. Selon l'INSEE, « *en quelques années, la masse de constructions individuelles s'est éloignée de 15 à 25 km des villes centres* ».

Cette mutation correspond aussi, de la part des nouveaux propriétaires, à la recherche d'un meilleur cadre de vie quotidien et à l'émergence de préoccupations environnementales auxquelles les jeunes ménages sont de plus en plus sensibles (qualité de l'air, des paysages, de l'environnement sonore, récupération de l'eau de pluie, conception bioclimatique de la maison, etc.).

Face à ces changements importants, il est aujourd'hui indispensable de définir **quelques règles simples de construction** afin d'éviter les excès désordonnés qu'ont connus les périphéries de ville et les grandes zones pavillonnaires des années 70, 80 et 90. Si l'urbanisation se poursuit au rythme actuel, sur le modèle développé durant ces dernières années, quel est l'avenir de notre environnement dans les prochaines décennies ?

La loi de solidarité et de renouvellement urbain (loi SRU du 13 décembre 2000) précise que les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer « *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable* » et cela notamment par « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux* » (Art.L.121.1).

Cette préoccupation est d'autant plus légitime sur un territoire classé **Parc naturel régional** dont la qualité de l'environnement, des paysages et du patrimoine bâti constitue la principale richesse.

Elle est relayée par l'article L.244-1 du code rural qui énonce au titre de la loi Paysages : « *Les parcs naturels régionaux concourent à la politique de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social et d'éducation et de formation du public. Ils constituent un cadre privilégié des actions menées par les collectivités publiques en faveur de la préservation des paysages et du patrimoine naturel et culturel* ».

Jacques DUSSUTOUR
Président du Parc naturel régional du Perche

Sommaire

9	Créer un nouveau quartier	
	Les questions préalables	10
	Quelle est la vocation à court et moyen terme de la commune ?	
	Quelles sont les capacités d'accueil de la commune ?	
	Quelle est l'offre immobilière et foncière actuelle ?	
	Le choix du site	12
	La définition du projet	14
17	Aménagements urbains	
	Découpage parcellaire	18
	La taille des parcelles à lotir	
	La forme des parcelles	
	L'orientation des parcelles	
	L'implantation de la construction sur sa parcelle	
	Forme urbaine	22
	La voirie	
	Aménagement et espaces publics	
	Les préoccupations environnementales	28
	L'énergie	
	L'eau	
	Les déplacements	
31	Architecture	
	La maison percheronne de type traditionnel	32
	Adapter la construction au terrain et non le terrain à la construction	
	Volumes	
	Aspect de la maçonnerie	
	Baies	
	Ouvertures en toiture	
	Extensions	
	Clôtures	
	Aspects paysagers de la parcelle	
	La maison contemporaine	44
	Urbanisme et Architecture, des préoccupations collectives	48



Créer
un nouveau
quartier

On parle généralement de lotissement pour désigner des zones d'urbanisation récentes à vocation d'habitat en logements individuels. Le mot **lotissement** désigne en fait la procédure foncière qui permet la création d'un quartier à partir de la division d'un espace en plusieurs parcelles individuelles ou lots. Il est préférable de parler de **nouveau quartier**, montrant ainsi que l'extension urbaine projetée a pour vocation de faire partie intégrante de la commune, qu'elle s'inscrit dans son histoire et est **faite pour durer**. Cette attention devrait aussi se traduire dans le choix du nom du quartier et de ses rues. Pour cela il est possible d'utiliser la toponymie ancienne ou de s'en remettre à l'usage oral : « *rue du champ clos* », « *quartier du haut-bourg* »...



Plans montrant l'emprise des surfaces bâties : les nouveaux quartiers occupent deux à trois fois plus d'espace que le centre historique pour une population moins nombreuse. Quelle sera la situation à l'avenir si l'urbanisation se poursuit de cette façon ?



Certaines parcelles peuvent faire l'objet d'une requalification comme ces friches artisanales ou d'une réhabilitation de maisons anciennes laissées à l'abandon.

La conception d'un nouveau quartier est un **acte important** et, la plupart du temps, **irréversible**. Quelle qu'elle soit, l'urbanisation reste une opération de colonisation de l'espace rural, agricole ou naturel. Elle modifie l'aspect de la commune, sa silhouette, son environnement mais aussi sa structure sociale et son fonctionnement.

C'est pourquoi tout nouveau quartier doit faire l'objet d'une réflexion approfondie. Plutôt qu'une nécessité subie, la création d'un nouveau quartier doit être envisagée comme une **opération de qualité**, environnementale, urbaine et architecturale, susceptible d'apporter au village ou à la ville une solution d'avenir et un développement harmonieux.

Malgré une conjoncture de forte demande en terrains à bâtir, la création d'un nouveau quartier nécessite que soient posées explicitement quelques questions préalables qui peuvent, dans certains cas, amener à envisager d'autres solutions.

►► Quelle est la vocation à court et à moyen terme de la commune ?

La valeur des terres arables, la vitalité des exploitations en place, la qualité des productions du territoire (AOC par exemple) peuvent conduire à préserver l'activité agricole plutôt que d'ouvrir de nouvelles terres à l'urbanisation.

La création d'un nouveau quartier dans une commune très isolée et à l'écart d'axes de circulation importants ou sans potentiel d'emplois de proximité, engendrera pour ses nouveaux habitants de longs et nombreux déplacements : travail, scolarité, santé, consommation, loisirs... Or, la présence de quelques résidents supplémentaires ne revivifie pas nécessairement le milieu local si par ailleurs ces nouveaux habitants n'utilisent la commune que comme lieu de résidence dortoir. Dans certains cas, il peut être préférable de ne pas chercher à attirer des résidents extérieurs par la création d'un nouveau quartier. Ce dernier doit d'abord répondre en général à un besoin local de logements.

►► Quelles sont les capacités d'accueil de la commune ?

De nouveaux habitants entraînent de nouveaux besoins, notamment en matière de services, une plus grande capacité des réseaux, un assainissement adapté ; un nouveau quartier génère davantage de circulation, de déplacements, de déchets ménagers, etc. C'est pourquoi il est nécessaire de se projeter dans l'avenir et d'envisager l'évolution du nouveau quartier à moyen et à long terme.

La question de la mixité sociale notamment est importante. Certaines opérations destinées à des catégories socioprofessionnelles bien précises (primo accession pour de jeunes couples par exemple) entraînent des besoins ponctuels sous forme de « pic » et modifient profondément le fonctionnement social de la commune sans que celle-ci puisse parfois répondre à certains besoins (scolarité, santé, services à la personnes, etc.).

►► Quelle est l'offre immobilière et foncière actuelle ?

Il existe parfois un parc non négligeable de logements vacants ou de petites parcelles interstitielles dans l'enceinte du bourg ou de la ville. La revivification de ces logements, ou l'incitation à construire sur de petites parcelles libres au moyen de programmes communaux de réhabilitation, de rénovation urbaine ou simplement une sensibilisation des propriétaires de ces parcelles et de ces logements favoriseront un réinvestissement de ces espaces. Ils sont non seulement des pistes de réflexion préalables mais aussi des alternatives à la mise en place d'une opération de lotissement. Ce type d'opérations permet d'agir en douceur sur le territoire, par une densification fine et une offre variée de nouveaux logements. Elles favorisent le renouvellement démographique et une requalification de l'espace urbain.

►► Le choix du site

Lorsque la décision de créer un nouveau quartier est adoptée, le choix du (ou des) terrains à urbaniser représente le **facteur déterminant** de l'opération. Ce choix doit se faire indépendamment des opportunités foncières et se placer dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire, prenant en compte la continuité de l'espace urbanisé, l'harmonie des paysages et la valeur des terres. C'est pourquoi la mise en place par les communes d'une **réserve foncière** reste très importante en amont de toute décision.

La loi autorise la constitution de réserves foncières par le moyen de la préemption, à condition que celle-ci soit motivée pour permettre la réalisation, à plus ou moins longue échéance, d'opérations visant notamment la mise en œuvre d'un **projet urbain, d'une politique locale de l'habitat ou d'une politique de renouvellement urbain**.

On évitera en premier lieu les espaces à **forte valeur naturelle, agricole ou paysagères** : zones humides (en particulier les fonds de vallée), lisières forestières, unités d'exploitation cohérentes, etc ; mais aussi les terrains se prêtant mal à la construction : parcelles fortement pentues dont l'aménagement est toujours plus difficile, sous-sols à risque, terrains à forte visibilité extérieure, points de vue remarquables sur le village, parcelles condamnant l'accès à des terres agricoles ou nécessitant d'importants détours pour l'exploitant, etc.

On privilégiera l'urbanisation du bourg principal tout en **épargnant** les **hameaux** et les écarts du territoire communal à dominante agricole qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux habitants ; les équipements y sont souvent faiblement développés et leur éloignement du bourg principal rend les déplacements plus nombreux. C'est pourquoi il est préférable de limiter dans les hameaux la construction neuve au maintien des habitants et des activités en place.

Pour assurer une bonne intégration des nouveaux quartiers, maintenir un tissu social cohérent mais aussi pour éviter le mitage de l'espace, il est important d'envisager tout nouveau quartier **en continuité** du bourg, sans rupture avec le bâti existant, tout en **évitant une urbanisation linéaire** le long des entrées de village, solution extrêmement consommatrice d'espace, susceptible de bloquer l'accès aux terres agricoles et l'urbanisation future. De surcroît, cette solution se révèle extrêmement coûteuse pour les finances communales. Dès cette étape, il est utile pour la collectivité de faire appel à des professionnels compétents (paysagistes, architectes, urbanistes) pour conseiller sur le choix du site.

►► La définition du projet

L'organisation traditionnelle des villages percheros apparaît aujourd'hui extrêmement cohérente et homogène. Cet état résulte notamment du rythme auquel s'est faite l'urbanisation : un rythme beaucoup plus lent qui permettait autrefois une intégration progressive du bâti et de ses habitants. Cette situation résulte aussi du mode de production de l'habitat ancien : on préservait en priorité les terres agricoles et, par souci d'économie d'espace, on densifiait le bourg.

Aujourd'hui, la production de logements a changé. Cependant, de grandes opérations en milieu rural (30 à 60 lots viabilisés, voire davantage) sont souvent plus difficiles à conduire. Ce type d'opération entraîne des plans de composition toujours plus complexes et un surdimensionnement du nouveau quartier qui rend plus difficile l'intégration de ses habitants au bourg. Le nombre de lots ouverts à la construction doit être mis en relation avec la capacité d'accueil de la commune.

Dans certains cas, il est plus judicieux de définir un **phasage de l'opération** par tranches d'aménagements successives ou une répartition de l'urbanisation en différents secteurs autour du bourg. Si ces choix ne présentent pas l'avantage d'une économie d'échelle pour la voirie et les réseaux, ils constituent en revanche un mode d'intervention et un rythme de construction plus doux qui permet la mise en place de petits quartiers plus facilement intégrés au reste du village et des options d'aménagement plus variées. L'aspect sociologique du nouveau quartier ne doit pas non plus être négligé.

La notion de **mixité sociale**, susceptible de créer des liens entre anciens et nouveaux habitants (et en particulier des liens intergénérationnels) doit être envisagée dès le début du projet et répondre à l'évolution des modes de vie (allongement de la durée de vie, familles monoparentales, recomposées, célibataires, personnes seules handicapées, etc.).

La prise en compte de ce facteur peut amener à des propositions urbaines différentes : variété de taille des parcelles permettant l'accueil de différentes catégories socioprofessionnelles voire d'activités de services, cheminements résidentiels renforcés en lien avec le bourg et les équipements existants, modes de production de logements différents (lois en vigueur sur le logement type loi Borloo loi Robien, petits collectifs, logements sociaux...). Incitée dès le début du projet, la mixité sociale permettra au nouveau quartier d'évoluer de façon équilibrée, à l'instar de l'ensemble du village.

Là aussi, la loi SRU requiert « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales...* » (Art.L.121.1, 2°).

La mise en place d'un **document d'urbanisme, carte communale ou plan local d'urbanisme (PLU)** à l'échelle communale ou **intercommunale (PLUi)** permet de mieux maîtriser et de planifier l'évolution du territoire et son aménagement.

► La carte communale offre la possibilité de définir les secteurs à urbaniser par un zonage binaire entre zones constructibles d'un côté et non constructibles de l'autre sur l'ensemble du territoire de la commune. C'est une vision en **plan** du territoire qui n'inclut aucune règle architecturale, urbaine ou paysagère.

► Le plan local d'urbanisme (intercommunal le cas échéant) est plus précis. Outre la destination de l'espace (*Où construire ?*), il permet de définir les règles de construction applicables sur le territoire communal par la mise en place d'un règlement (*Comment construire ?*) et, par l'intermédiaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'apporter à la commune et à ses habitants une vision d'ensemble pour les années à venir (*Quelle évolution ?*). Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond aux principes énoncés par la loi SRU. Le PLUi a sur le PLU l'avantage de concerner un espace plus large, englobant le territoire de plusieurs communes. Il offre ainsi la possibilité d'une planification d'ensemble, solidaire et cohérente à l'échelle d'un bassin de vie. L'ensemble du PLU (ou du PLUi) constitue un document simple, **accessible** à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

L'approbation d'une carte communale ou d'un PLU nécessite un large consensus. Ces documents doivent être réalisés en partenariat avec les différents acteurs du territoire : services de la préfecture, directions départementales, communautés de communes (PLUi), associations, etc.

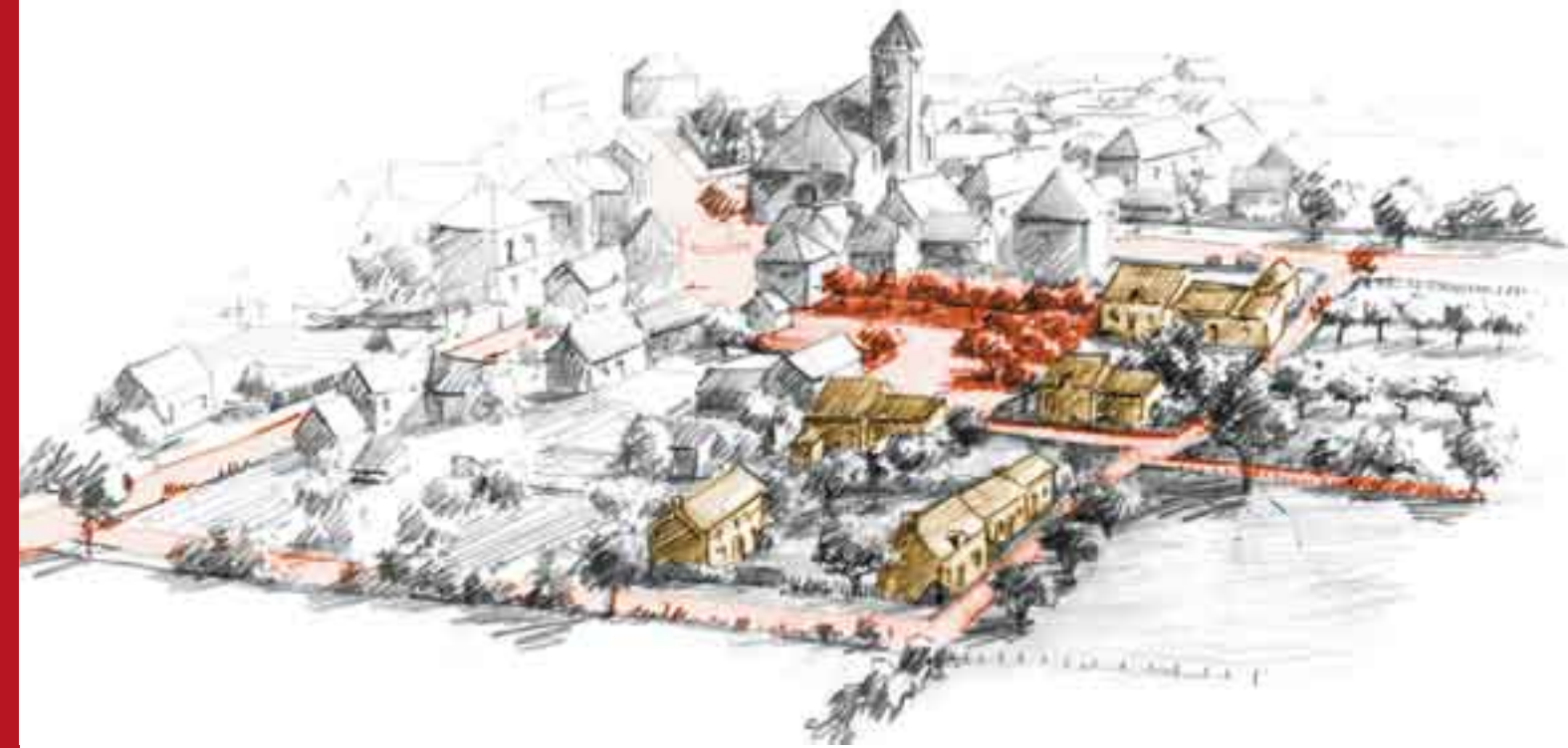
L'élaboration du document est confiée à un cabinet d'étude qui se chargera de réaliser un diagnostic précis de la commune et proposera un plan de zonage ainsi qu'une étude au plus près de la situation observée.

Plus qu'une simple contrainte, ces documents sont des outils d'**aide à la décision** au service des élus et de la population. Une fois élaborés, ils simplifient la gestion du territoire et donnent un sens au développement communal en évitant notamment les décisions au coup par coup.

Dans sa charte, le Parc naturel régional du Perche demande aux communes adhérentes de se doter d'un document d'urbanisme.



Au centre de ce village la construction neuve s'intègre parfaitement par son aspect et ses volumes au cadre ancien.



Aménagements Urbains

Découpage parcellaire

Lorsque la décision de créer un nouveau quartier est prise, le terrain choisi et les grandes lignes du projet arrêtées, il s'agit alors d'envisager la forme et l'organisation du quartier en question afin de concevoir un projet d'ensemble cohérent, adapté aux spécificités du lieu avec l'aide de professionnels compétents (urbanistes, paysagistes, architectes). Quelques orientations peuvent aider à concevoir ou à choisir le meilleur plan de composition générale.



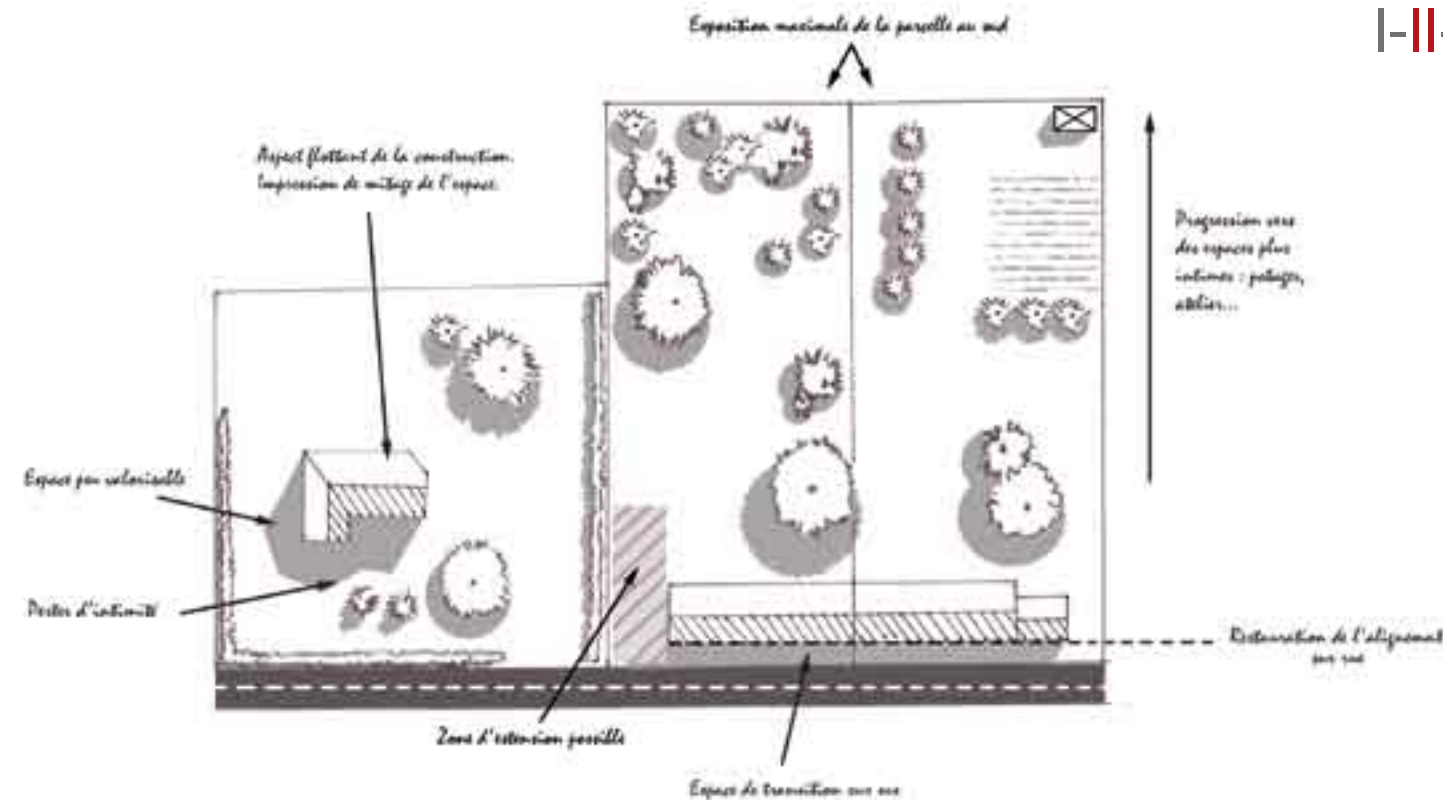
A superficie égale, le front des parcelles carrées engendre un linéaire d'aménagement plus important que dans le cas d'une urbanisation en lanières.

►► La taille des parcelles à lotir

Les parcelles construites en cœur de bourg présentent en général une surface moyenne comprise entre 300 et 500 m². Cette superficie traditionnelle n'a ensuite cessé d'augmenter tout au long du 20^e siècle, atteignant parfois 2 à 3000 m² dans certains quartiers contemporains situés à la périphérie des villages.

De trop grandes parcelles, même en zone rurale, constituent **un poste important dans le budget global** du maître d'ouvrage. Dans de nombreux cas, ce surcoût foncier grève le montant alloué à l'architecture proprement dite. De plus, trop souvent, les vastes parcelles sont insuffisamment utilisées et engendrent pour leur propriétaire un entretien très lourd. Enfin, il est important de rappeler que l'acte de lotir est fortement consommateur d'espaces naturels et/ou agricoles et qu'il est de plus en plus nécessaire d'en maîtriser l'expansion.

C'est pourquoi aujourd'hui il est recommandé, dans le cadre de nouveaux quartiers dans le Perche, de délimiter des parcelles raisonnables d'une superficie moyenne d'environ 800 m² dans une fourchette pouvant aller de 300 à 1000 m² maximum. On sera attentif cependant, dans chaque nouveau quartier, à proposer une variété de tailles qui favorisent l'accueil de catégories de ménages diversifiées (voire de différentes activités) pour une plus grande mixité et une meilleure cohésion sociale à l'échelle du village.



►► La forme des parcelles

Une forme parcellaire bien adaptée, davantage que la superficie totale de la parcelle, permet de délimiter un espace agréable et fonctionnel. Traditionnellement, aussi bien en ville que dans les zones rurales, les parcelles adoptent une forme allongée dite en lanière perpendiculaire à l'espace public. Le maintien de ce type de forme permet une économie d'espace linéaire et donc de voirie et de réseaux pour une même superficie de terrain.

À superficie égale, les parcelles allongées ont l'avantage de donner à l'urbanisation une plus grande cohérence (évitant l'aspect visuel de dispersion ou de mitage). Pour une superficie d'environ 800 m², la définition d'un front de parcelle compris entre 15 et 18 m génèrera une profondeur de terrain entre 45 et 50 m contre 28 par 28 pour une parcelle carrée. Le gain d'espace linéaire en voirie et en étalement de l'espace urbanisé peut ainsi varier du simple au double. Il permet aussi, dans une certaine mesure, une économie des coûts de viabilisation.

De plus, par rapport aux formes carrées, difficiles à aménager et à paysager, les formes allongées permettent une progression de l'espace privatif vers des zones plus naturelles en fond de parcelle et une différenciation des fonctions du jardin (potager par exemple ou espace plus sauvage).

Enfin, les parcelles en lanière permettent d'éviter le positionnement de la maison en milieu de terrain et favorisent la mitoyenneté et/ou l'alignement des constructions.

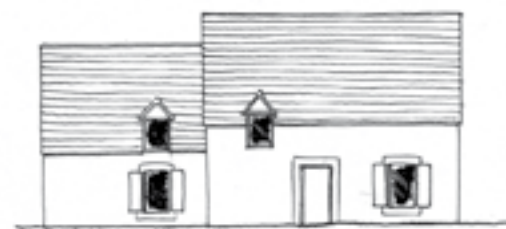
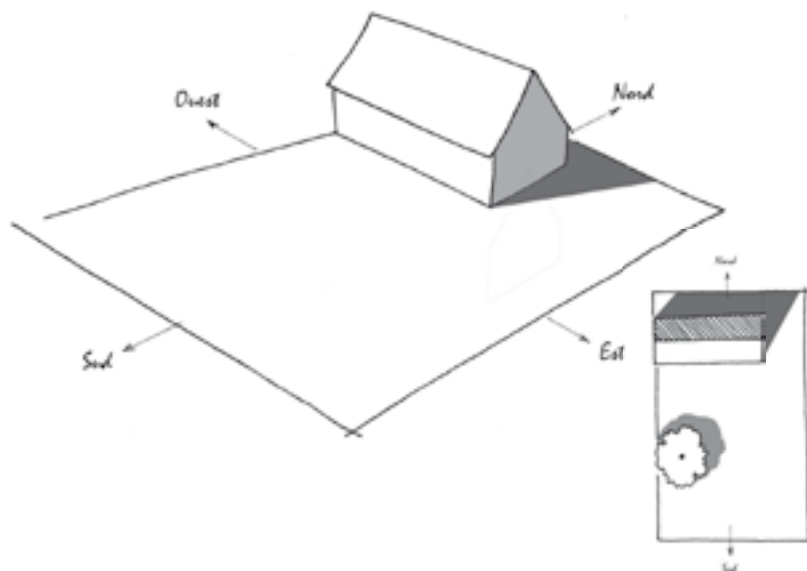
Contrairement à une idée reçue, les parcelles en longueur, créant des espaces plus éloignés de l'habitation et l'implantation judicieuse de celle-ci favorisent une certaine intimité en limitant les vis-à-vis.

►► L'orientation des parcelles

Très souvent, l'orientation (et la forme) traditionnelles des bâtiments correspondent localement à une prise en compte de facteurs climatiques : recherche d'ensoleillement, protection contre le froid et les vents dominants.

Quand cela est possible, il est recommandé d'orienter les parcelles allongées sur un axe Nord-Sud afin de favoriser une implantation des bâtiments dans le sens Est-Ouest. Cette disposition permet à chaque bâtiment de pouvoir profiter d'une façade ouverte au sud et, par une conception adaptée, de bénéficier d'un ensoleillement optimal favorisant l'apport d'énergie solaire passive, source d'économie.

Dans certains cas, cette orientation peut conduire à positionner la maison en fond de parcelle ; l'essentiel du jardin privatif se trouve alors à l'avant mais peut garder un caractère intime par des plantations faisant écran.



►► L'implantation de la construction sur sa parcelle

Le positionnement de la construction en milieu de parcelle accentue l'effet de dispersion urbaine et utilise l'espace de façon peu rationnelle. Les espaces latéraux par exemple constituent la plupart du temps des « couloirs » inutilisables et impersonnels, souvent délimités par des pignons aveugles.

Sur un plan de lotissement il est possible de définir quelques règles d'implantation de la construction, parcelle par parcelle, afin de donner à l'ensemble du quartier une plus grande cohérence et d'envisager une meilleure liaison avec le reste du village.

On peut ainsi prévoir :

- Le retrait de la construction.

Il est en général compris entre 3 et 5 mètres mais il peut être réduit. Au contraire, il est possible d'imposer l'**alignement** sur l'espace public afin de restaurer l'impression de **continuité urbaine**. L'implantation des constructions peut aussi se faire par la définition d'une bande inconstructible ou d'une zone de constructibilité imposée.

- Le sens du faîtage du volume principal.

Cette disposition assure une meilleure cohérence à l'ensemble du quartier et permet d'**orienter** au mieux chaque construction sur sa parcelle, en fonction notamment de facteurs climatiques (ensoleillement, vents...) ou urbains (maintien d'une perspective, d'un alignement, des lignes directrices du terrain...). On sera également très attentif aux ombres générées par chaque construction sur les parcelles voisines.

- La mitoyenneté imposée à certaines constructions.

Pour garder au nouveau quartier une certaine compacité et maintenir un aspect urbain, mais aussi dans un souci énergétique, il est possible d'imposer à certaines constructions la mitoyenneté. Cette exigence a cependant ses limites car certains constructeurs ne proposent pas toujours de modèles mitoyens.

Toutes ces contraintes doivent être réfléchies en amont de l'opération et mises en oeuvre, encore une fois, au **cas par cas**.

Pour les définir, il est souhaitable de s'appuyer sur les lignes de force du terrain (dénivellations, chemins existants, haies en place, etc.) afin d'éviter de trop grands mouvements de sol, de bouleverser irréversiblement les paysages et de détacher le nouveau quartier de son environnement. D'une façon générale il est fortement recommandé de maintenir en place les éléments identitaires présents sur les parcelles : arbres, haies, bosquets, chemins, sentiers, murets, éléments du patrimoine rural (puits, croix, pont...) qui participeront au charme du quartier. En résumé, il convient d'éviter de mener une politique d'aménagement dite de table rase.



L'alignement imposé sur la voie ainsi que la mitoyenneté donnent à l'espace public un aspect de rue de village et une ambiance presque intimiste.

Il existe souvent plusieurs plans possibles pour un lotissement.
Il convient cependant d'éviter quelques écueils :

- Les dessins orthonormés, « hors-sol », à l'origine d'un urbanisme rigide et banalisé, peu convivial.
- Les plans complexes, labyrinthes de circulations dans lesquels il est difficile de se repérer et qui entraînent un isolement du quartier.

L'analyse du site, la définition du programme, les relations avec le village doivent amener à l'élaboration d'un **schéma d'organisation générale** simple qui se traduira par un **plan de composition** précis et adapté.

Lors de ces étapes, on apportera une attention particulière à :

►► La voirie

La voirie est l'élément structurant de tout nouveau quartier, son ossature. Outre son aspect fonctionnel, la voirie, par sa forme (plus ou moins courbe ou rectiligne), sa largeur, le traitement de son revêtement, l'aménagement de ses bas-côtés, génère une ambiance et apporte son caractère au quartier. Son tracé doit aller de pair avec celui des parcelles et non s'imposer de façon uniquement utilitaire.

De façon générale, et à l'instar du dessin des parcelles, le réseau viaire doit s'appuyer sur les éléments existants (haies, fossés, éléments patrimoniaux mais aussi voiries déjà en place) et la topographie du site (dénivelés, orientation mais aussi perspectives, vues).



La première fonction de la voirie est de permettre l'accès au nouveau quartier et d'y organiser les déplacements. C'est pourquoi elle doit rester **efficace et lisible**. Il faut distinguer différents types de déplacements à l'intérieur du quartier : aux déplacements automobiles s'ajoutent les cheminements piétonniers et les voies cyclables, circulations dites douces, alternatives au tout automobile.

Ces différents types de déplacements doivent être pris en compte dans le plan d'ensemble du quartier et favoriser la liaison avec le bourg existant. Des parcours piétonniers spécifiques doivent permettre aux nouveaux habitants de rejoindre le centre bourg de façon agréable.

The diagram shows a cross-section of a street with three distinct zones. From left to right: 1. 'Espace privé' (private space) containing a building and small trees. 2. 'Voie routière à 5m' (roadway with 5m) containing a car and medium-sized trees. 3. 'Noue' (square) containing people and large trees. Double-headed arrows below the ground line delineate these three zones.



De gauche à droite :
- Sobrement aménagé et entretenu,
cet ancien chemin rural offre aux habitants
du quartier voisin un espace de détente.
- Séparé de la voirie par une plate-bande
végétale, ce chemin fait office de trottoir.

► Aménagement et espaces publics

Comme la voirie, l'aménagement public se doit de rester simple et efficace. Les espaces publics doivent répondre aux besoins des habitants sans pour cela se conformer à un simple pourcentage de surface, sorte de caution environnementale de l'aménagement.

Trop souvent logés dans les interstices inexploités du plan de composition, parfois surdimensionnés et peu conviviaux dans leur traitement, ils restent sous-utilisés, voire se transforment en friches quand ce n'est pas en parking sauvage.

Leur entretien doit être prévu dès l'origine du projet ainsi que leur évolution dans le temps. A titre d'exemple les arbres de haute tige peuvent constituer des masques gênants au fur et à mesure de leur développement. Leur système racinaire peut désorganiser les aménagements proches ou au contraire être étouffé et entraîner le dépérissement de l'arbre. Certains équipements se révèlent fragiles s'ils ne sont pas entretenus très régulièrement. C'est le cas notamment des jeux pour enfants.



Nouveau quartier dans le Perche. La voirie à double sens ici a été volontairement réduite à une largeur de 5 mètres. Elle s'accompagne d'un cheminement piétonnier distinct, stabilisé en sable et séparé par un petit terre-plein végétalisé.



A gauche : Traitement hiérarchisé de la voirie et des espaces piétonniers traités en béton de sable associés à des passages piétons pavés.

On s'attachera à donner une certaine unité à l'ensemble des plantations et des équipements du nouveau quartier : utilisation d'essences locales, d'entretien facile, équipements simples (bancs, luminaires, poubelles...) dont les formes, matériaux et couleurs répondent à un environnement rural et ne paraîtront pas rapidement démodés. Le Parc naturel régional du Perche a édité un *Guide du mobilier des bourgs du Perche* afin d'aider les communes à faire les bons choix.



Aménagée comme un large fossé drainant cette zone de rétention d'eau a permis la conception d'un aménagement original et ludique.



Belle clôture de bois faite pour rester apparente.

Les clôtures individuelles constituent également un élément important dans l'aspect du nouveau quartier. Il est parfois souhaitable d'imposer un même type de clôture à l'ensemble des lots (grillage végétalisé, muret) pour harmoniser l'espace public. Ces aménagements peuvent être pris en charge par la commune ou l'aménageur. De même le traitement des coffrets techniques doit faire l'objet d'attentions. Ils peuvent être rassemblés par deux ou par trois et dissimulés dans un mur de clôture, une maçonnerie spécifique ou derrière un écran végétal par exemple.

La prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisme constitue aujourd'hui un enjeu majeur de notre société. Cette préoccupation se retrouve dans la loi SRU qui impose que « *la demande d'autorisation de lotir précise le projet architectural et paysager du futur lotissement, qui doit comprendre des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets* ». (Art.L. 315-1-1).

Il n'existe pas de solutions toutes faites pour répondre à la prise en compte de l'environnement dans l'urbanisme mais un certain nombre de thèmes peuvent faire l'objet d'une réflexion préalable, en amont de la conception de tout projet urbain.

►► L'énergie

L'énergie est aujourd'hui un thème incontournable de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La prise en compte de cette question amène de plus en plus à l'élaboration d'opérations pilotes qui répondent à une nécessité d'économie et à une demande de plus en plus importante de la part des habitants : opérations d'éco-lotissements (avec utilisation de matériaux dont la production nécessite moins d'énergie, d'isolants performants et sains, de systèmes de chauffage collectifs au bois, etc.), développement de formes architecturales bioclimatiques, réduction des coûts collectifs. La problématique énergétique est transversale et concerne de nombreux aspects de l'acte de construire, à un niveau individuel ou collectif.

Les moyens d'agir d'une collectivité dans le cas de la mise en œuvre d'un nouveau quartier sont multiples :

► Favoriser l'apport énergétique passif dans les constructions en offrant à chaque parcelle un ensoleillement optimal et en préconisant une orientation réfléchie de la construction sur chaque parcelle.

► Permettre le recours à l'utilisation d'équipements solaires et de formes architecturales adaptées dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement : vérandas, toitures végétalisées, brise-soleil, etc.

► Favoriser la mitoyenneté et l'alignement des constructions car la compacité de l'habitat limite les déperditions d'énergie.

► Informer sur des matériaux moins consommateurs d'énergie.

► Optimiser l'éclairage public.

► Favoriser les alternatives à l'utilisation systématique de l'automobile (liaisons douces avec le centre du bourg, limitations des voiries en instaurant par exemple un sens unique de circulation).

► Etudier la possibilité d'un système collectif de chauffage.

Chaque action de ce type constitue une avancée pour les générations à venir et crée un environnement favorable à une responsabilisation des habitants qui n'en seront que plus impliqués dans la vie communale.



Traitement du revêtement des parkings par dalles engazonnées qui permettent l'infiltration douce de l'eau de pluie et offrent un aspect moins rigide que de nombreux revêtements couvrants.

►► L'eau

La nécessité d'économiser la ressource en eau et de rationaliser sa gestion peuvent conduire à imaginer d'autres solutions que le rejet systématique des eaux pluviales dans le réseau de collecte : noues ouvertes, bassins paysagers, maintien en place des fossés drainant... Autant de solutions qui permettent une infiltration douce de l'eau sans surcharger le système collectif. Par ces aménagements, l'eau peut aussi constituer un élément d'organisation du nouveau quartier et contribuer à son identité de façon agréable.

Il est possible aussi de limiter l'imperméabilisation de surfaces telles que les accès piétonniers, les parkings de petite surface, les pistes cyclables ou les espaces publics par l'emploi de revêtements drainants ou semi-drainants. Certaines communes vont plus loin en imposant sur chaque parcelle la mise en place d'un système de récupération de l'eau de pluie auquel elles participent financièrement.

►► Les déplacements

Limiter les déplacements automobiles à l'intérieur d'un nouveau quartier peut être tout à la fois source d'économies d'énergie, d'un meilleur confort sonore, d'une moindre pollution, d'une plus grande sécurité des riverains et d'une réduction de l'emprise imperméable de la voirie. La mise en place de différents types de cheminement, comme la réduction des impasses et des ronds-points de retournement vont aussi dans ce sens. A un niveau collectif, on réfléchira à la mise en place d'un ou de plusieurs points de collecte des déchets, afin de limiter le cheminement des engins de collecte.

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement dans les projets urbains, il existe des méthodes développées à l'échelle nationale. L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) a mis en place une démarche appelée AEU® (approche environnementale de l'urbanisme) qui permet l'élaboration d'un cahier des charges précis sur lequel s'entendront aménageur et décideurs locaux. Le recours à cette démarche est soutenu par le Parc du Perche et peut faire l'objet d'une subvention.



De gauche à droite :

- Fossé utilisé comme élément de drainage naturel et comme élément paysagé, structurant l'espace entre les constructions.

- Noue enherbée.



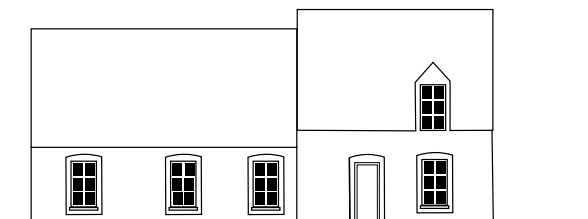
Architecture

Il existe différentes façons d'envisager la construction d'une maison neuve aujourd'hui. Selon les aspirations des futurs habitants, mais aussi selon le budget de la construction et l'environnement du projet, la maison projetée pourra se référer soit à une **architecture contemporaine**, rompant à différents degrés avec le style, les volumes ou les matériaux régionaux, soit à une **architecture de type traditionnel** privilégiant l'aspect local de l'architecture.

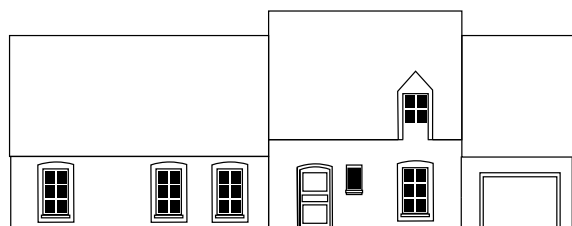


L'acte de construire dépend aussi du lieu d'implantation de la maison. Construire en site isolé ou au contraire sur une parcelle fortement imbriquée dans le tissu urbain préexistant n'implique pas les mêmes contraintes et les mêmes possibilités.

Les constructions neuves isolées (on parle aussi d'urbanisation diffuse) constituent aujourd'hui des exceptions en raison de la raréfaction de parcelles constructibles, du coût d'aménagement de ces parcelles mais aussi de l'élaboration de documents d'urbanisme qui en limitent l'expansion. Le cas peut cependant se présenter dans certaines communes rurales. Pour ce type de conception la liberté de construction est grande, aussi bien dans le style, les volumes ou les matériaux.



C'est pourquoi chaque projet doit être étudié au cas par cas et notamment au regard de la notion d'intégration. Pour cela, il est important de pouvoir s'appuyer sur une représentation de la future construction **dans son site**, d'envisager les différents points de vue sur cette construction dans le paysage et d'être vigilant à l'impact lumineux des surfaces réfléchissantes et des couleurs.



En site interstitiel, à l'intérieur du village ou en continuité du bâti existant, la situation est différente. Si aucun style ne s'impose, on tentera cependant de respecter les volumes, l'implantation et le sens des bâtiments voisins afin de maintenir une certaine continuité urbaine : alignement, hauteur, pente de toiture...

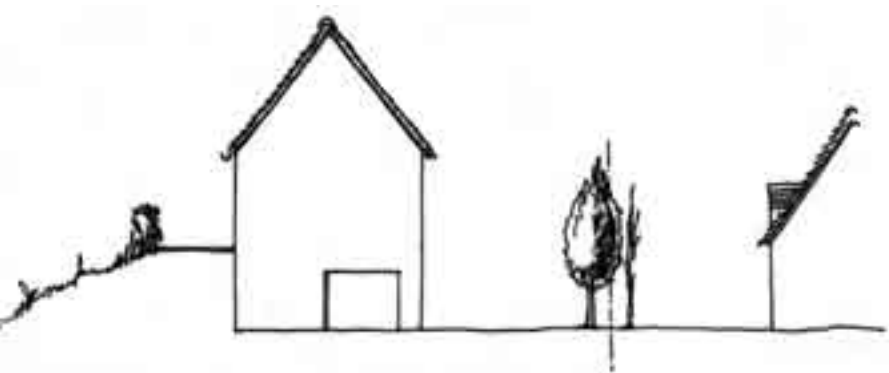
L'architecture faisant référence à l'architecture régionale est sans conteste l'architecture la plus largement utilisée aujourd'hui aussi bien dans le cas de constructions isolées que dans le cas d'une procédure de lotissement. Elle est le fait d'entrepreneurs indépendants, de constructeurs locaux, régionaux, voire de groupes nationaux parfois appelés « pavilloneurs ». Pour répondre à ses spécificités et s'intégrer pleinement dans le cadre environnant, ce type de réalisation doit cependant adopter quelques traits locaux et non se référer à des formes ou à des matériaux extra-régionaux (pannes flamandes, pignons débordants, menuiseries fantaisies, etc.)

Ce sont ces quelques règles locales qui sont proposées ici. Une partie des recommandations architecturales qui suivent peuvent être insérées dans l'article 11 des Plans Locaux d'Urbanisme sur *l'aspect des constructions* avec un degré de contrainte plus ou moins élevé. Le présent document pourra être annexé au PLU (avec renvoi du règlement vers les recommandations détaillées dans chaque partie).

A l'échelle d'un nouveau quartier, la définition d'un **règlement ou cahier des charges**, plus spécifique, permet de fixer certaines règles de construction applicables à la zone à lotir en question. Un règlement de lotissement ne peut pas être en contradiction avec le règlement du PLU mais il peut en revanche être plus contraignant et imposer par exemple un matériau de couverture.



Belle construction neuve aux volumes différenciés utilisant la pierre calcaire comme élément décoratif et dont la couleur claire joue avec l'ocre de l'enduit.



►► Adapter la construction au terrain et non le terrain à la construction

La caractéristique première des constructions traditionnelles est qu'elles s'adaptent au site sur lequel elles sont bâties. Cette disposition permet une meilleure intégration de la maison au relief et au paysage, quelle que soit la caractéristique de la construction (traditionnelle, contemporaine, annexe, etc.).

De plus, les exhaussements et affouillements importants augmentent le prix de la construction, modifient irréversiblement le sol et produisent gravats et nuisances. Ils sont, pour des surfaces de plus de 100 m² soumis à autorisation. Il est donc préférable d'adapter chaque projet à son terrain en utilisant au mieux la pente et l'orientation plutôt que de créer une construction « hors-sol ».

A RETENIR

Les travaux de terrassement sont réduits au minimum nécessaire. Pour une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement, les surélévations du volume principal de la construction, notamment par la création d'un talus artificiel ou d'un sous-sol semi enterré sont à éviter.

►► Volumes

La maison longue, ou *longère* représente la forme la plus répandue de construction percheronne isolée. Les volumes sont toujours simples, déclinés à partir d'une forme régulière sur la base d'un rectangle allongé. La profondeur du volume principal de ce type de maison n'excède jamais 6 à 7 mètres maximum.

Dans le cas d'une construction neuve cette largeur de bâti ne doit pas excéder 7.50 m (hors appentis ou ailes en retour d'équerre), ce qui suffit à une double occupation du volume en profondeur tout en préservant l'aspect traditionnel. La longueur de la construction est variable, comprise en moyenne entre 12 et 15 m sans qu'aucune longueur définie puisse être fixée.



Les volumes en long de cette construction neuve rappellent parfaitement la maison rurale percheronne.

Ce volume doit être recherché pour les constructions neuves dans les nouveaux quartiers. Son développement en longueur présente l'avantage d'une meilleure intégration dans le paysage avec un aspect général plus proche du sol. Il correspond en outre à l'une des formes les plus efficaces énergétiquement. Bien orientée et convenablement organisée, la maison peut ainsi présenter une façade largement percée au sud, une façade nord aux ouvertures plus réduites abritant de préférence les pièces annexes ou de services (entrée, salle de bain, toilettes, buanderie...) qui jouent ainsi un rôle tampon et des pignons est et ouest réduits pour limiter les écarts importants de température que connaissent ces murs (forte exposition estivale le matin et le soir, ombre hivernale toute la journée).

L'aménagement d'un étage habitable peut se faire sous combles ; la mise en place d'un surcroît permet de dégager si on le désire un espace plus important.



Volume simple avec une pente de toit supérieure à 45° qui affine la silhouette de la maison et rappelle les maisons anciennes.

A RETENIR

Les volumes des constructions de type traditionnel sont simples, sur la base d'un rectangle allongé. La profondeur du bâti n'excède pas 7,50 m. L'aménagement des combles peut se faire par la mise en œuvre d'un surcroît. Dans un souci d'intégration et de continuité urbaine, les constructions d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1) peuvent être autorisées en continuité ou à proximité d'un bâti existant d'une hauteur similaire. Dans le cas d'une maison isolée sur sa parcelle, un tel volume s'intègre difficilement dans un nouveau quartier si le reste des constructions ne présente qu'un rez-de-chaussée.





Les différences de teinte des toits de ces maisons, davantage encore que leurs implantations solitaires en ligne ou que leurs volumes, empêchent une intégration harmonieuse du quartier dans son environnement.



Couverture neuve aux teintes nuancées qui imite la tuile petit moule sans en avoir cependant la densité.

► Couverture

L'emploi de la tuile est susceptible d'apporter à l'ensemble d'un nouveau quartier une plus grande unité et d'en limiter l'impact dans le paysage, considérant que les toitures sont souvent le premier signal visuel d'une zone de construction neuve.

Si l'obligation d'emploi de ce matériau ne peut être imposée de façon générale dans un document d'urbanisme, il peut l'être dans un règlement de lotissement. L'emploi en rives de tuiles à rabat alourdit considérablement l'aspect de la toiture et doit être déconseillé.

Forme

La pente traditionnelle des couvertures dans le Perche s'inscrit entre 45 et 55°. Ce sont dans leur grande majorité des toitures à deux pentes et à pignon découvert, c'est-à-dire que la couverture n'y présente pas de débord.

Matériaux

Malgré l'emploi occasionnel de l'ardoise sur quelques maisons de bourg, le matériau de couverture le plus répandu dans le Perche reste la tuile. Il s'agit d'une tuile petit moule posée à 70 unités/m².

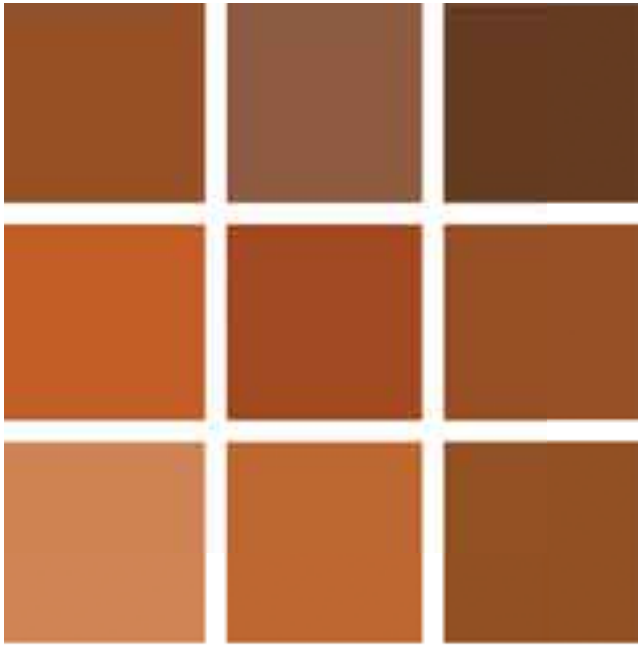


Détail d'une couverture neuve de type traditionnel.

À RETENIR

Les pentes de toits sur une maison de type traditionnel sont comprises entre 45° minimum et 55°. Cependant, les appentis adossés ou les constructions annexes peuvent avoir une pente inférieure. Les pignons ne présentent pas de débord.

Le matériau de couverture traditionnelle le plus répandu dans le Perche est une tuile plate, petit moule, 70/m² minimum dans des gammes dites nuancées. A défaut on emploie des produits d'aspect et de couleur strictement similaires, en harmonie avec les toitures environnantes.



Nuancier indicatif des couleurs de la tuile traditionnelle dans le Perche.



► Aspect de la maçonnerie

Quel que soit le matériau de construction des murs principaux, la maçonnerie est toujours enduite, exception faite des parements de briques ou de pierre calcaire et des bardages bois. Cet enduit est réalisé à la chaux. Il est dit plein, ou couvrant et utilise des sables locaux qui apportent une couleur ocrée plus ou moins soutenue suivant les secteurs du Perche. Pour les enduits neufs, on recherchera un aspect similaire.

A RETENIR

Les murs sont enduits, à l'exception des surfaces présentant un bardage bois.

La couleur de l'enduit peut se décliner sur une gamme de tons ocrés, en référence aux sables locaux, aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux (*Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit. CAUE 28*).

Le blanc, très lumineux dans l'environnement est interdit.



- Fenêtre neuve dont l'encadrement et les jambages en brique imitent le traitement traditionnel des baies du nord du Perche. Les vitres, sur les bâtiments traditionnels, sont au nombre de 3 ou 4 par vantail.



- Simply lissé et badigeonné de blanc, l'encadrement de cette fenêtre donne davantage de relief au mur et en éclaire la surface.

► Baies

Les baies sont en général plus hautes que larges dans une proportion d'1 pour 1,3 à 1 pour 1,5. Cette forme assure un équilibre rythmique aux façades en longueur. A l'arrière des constructions cependant, ou sur l'espace privatif du jardin, il peut être intéressant de créer des ouvertures différentes permettant notamment un meilleur ensoleillement des pièces ou une utilisation de la baie mieux adaptée aux différents espaces : baies vitrées ou portes-fenêtres donnant accès au jardin, ouvertures en bandeau, etc...

L'emploi de ces types de baies est possible hors du champ visuel de l'espace public. L'encadrement des baies classiques sera traité soit en briques, soit en pierres calcaires selon la tradition locale, soit plus simplement par une différenciation de l'enduit, lissé sur une vingtaine de centimètres. Les appuis en général sont traités de la même façon que le reste de l'encadrement. Les linteaux peuvent être droits ou courbes, le plus souvent en arc segmentaire.

A RETENIR

Les fenêtres en façade de la maison traditionnelle ont des proportions plus hautes que larges dans un rapport de 1 par 1,35 minimum.

Sur le bâti de type traditionnel, les encadrements sont traités, soit en briques, soit en pierre calcaire, soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur d'une vingtaine de centimètres.

L'encadrement se distingue ainsi du reste du mur, soit par une couleur blanche (dans les régions où les encadrements sont traditionnellement réalisés en pierre calcaire), soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge (dans les régions où la brique domine).

Les appuis de fenêtre en béton brut sont fortement déconseillés.

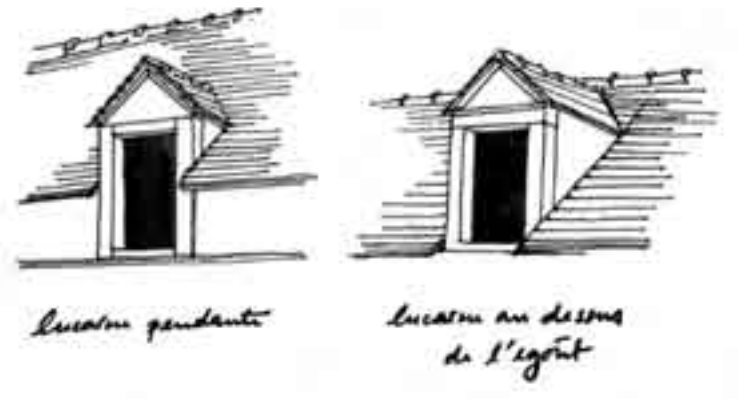


Lucarne neuve au-dessus de l'égout avec toit à croupe et traitement des jambages en brique.

►► Ouvertures en toiture

Lorsque les combles sont aménagés, les ouvertures en toiture peuvent être de types : châssis de toit ou lucarne.

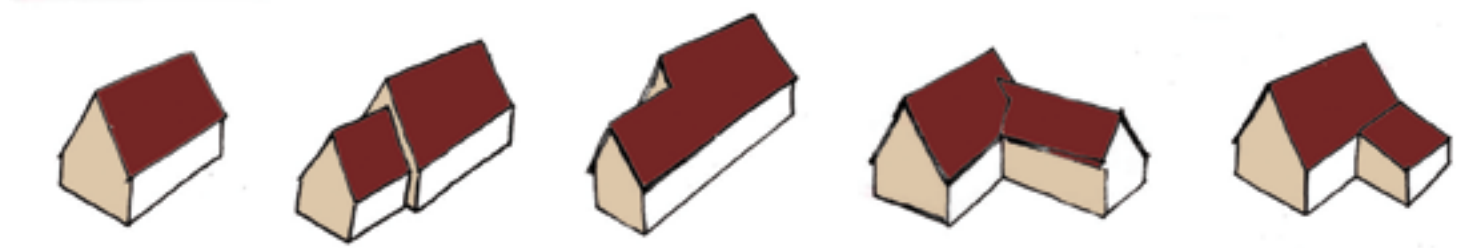
Ces dernières sont soit pendantes (une partie incluse dans la maçonnerie) soit situées uniquement sur le pan de toiture et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau. Les lucarnes positionnées à mi-hauteur de toiture sont interdites.



A RETENIR

Les ouvertures en toiture de type lucarne sont placées sur une construction traditionnelle à l'aplomb de la maçonnerie et dans la mesure du possible à l'alignement des fenêtres.

Les châssis de toit sont autorisés. Pour un meilleur aspect extérieur, ils sont encastrés au nu exact de la couverture.



►► Extensions

Comme pour le volume principal, les extensions et volumes annexes présentent des formes simples. Ces extensions peuvent revêtir différentes formes et s'imbriquer de façon variée avec le volume principal jusqu'à en être détachées. Cette possibilité d'évolution du bâti contemporain est très recherchée par les jeunes couples qui y voient une possibilité d'adapter leur maison selon leurs moyens financiers, l'évolution de la famille ou l'activité du ménage (travail à domicile par exemple ou développement d'une activité libérale). Il est à noter qu'une extension, permettant à la construction de rester évolutive, est aussi un élément qui favorise l'intégration par densification et apporte une plus-value à la maison.



- La différenciation des volumes évite de donner à la construction un aspect trop massif et permet d'épouser les différences de niveaux.

A RETENIR

La hauteur des extensions ou annexes est souvent limitée à un rez-de-chaussée. Les pentes de toiture des extensions peuvent être différentes de celles de la surface principale.

La maison percheronne de type traditionnel

►► Clôtures

La construction neuve se définit aussi par la qualité de ses abords et la mise en valeur de l'environnement paysagé de la parcelle. Pour cela il faut être extrêmement attentif au système de clôture de la parcelle.

Dans le système français la clôture d'une propriété est un droit. Son édification est généralement soumise à une déclaration préalable et il est possible d'en régler la forme, la hauteur et les matériaux. Dans certains cas, la clôture peut être imposée pour maintenir

l'aspect de continuité urbaine et la délimitation des espaces privés et publics. Si la façade sur rue est en recul par rapport à l'espace public le front de parcelle devra être clos.

Traditionnellement les murs de clôture sont maçonnés. Il peut s'agir d'un muret de 60 à 80 cm de hauteur surmonté de grilles, ou d'un mur plus haut, d'environ 1.80 m qui occulte totalement la vue. Le coût important d'une clôture maçonnée peut légitimement amener à privilégier une clôture végétale d'essences locales, doublée ou non de grillage.



Clôture végétale sur grillage. Ce dernier a presque disparu sous les plantations et l'aspect de la clôture se fait plus naturel.



Entièrement en bois, cette clôture rurale a pour unique fonction de marquer la séparation entre espace privé et espace public. Elle pourrait être doublée de plantations tout en conservant son aspect simple et léger.

A RETENIR

Les clôtures sur rue peuvent être traitées :

- en maçonnerie enduite formant mur bahut d'environ 60 cm ou plus.
- Par un grillage simple, végétalisé ou non.

Les éléments préfabriqués en béton sont à proscrire.

Certains règlements de lotissement limitent la hauteur des plantations arborées. Cette mesure relève d'un principe de précaution. Elles sont indispensables aussi à l'établissement de certaines règles de vie collective : éviter les masques, l'empiètement de la végétation sur les parcelles voisines... Il est possible de se prémunir de certains litiges de voisinage en adoptant de telles dispositions tout en gardant une certaine flexibilité dans leur application et en favorisant l'entente entre riverains. Sont à éviter les espèces conifères et en particulier les haies mono spécifiques (de type thuyas) qui créent de véritables murs végétaux à l'aspect rigide et représentent de lourdes charges d'entretien.

►► Aspects paysagers de la parcelle

L'environnement de la parcelle peut se révéler tout aussi important que la qualité architecturale de la maison. Il est visible par les autres, et participe de fait au paysage du Perche.

D'une façon générale, les terrasses constituées d'une semelle en béton, éventuellement carrelée, sont à éviter. Outre leur aspect imperméabilisant, elles nécessitent de l'entretien et alourdissent l'aspect de la construction. Il existe de nombreux matériaux permettant d'aplanir et de stabiliser une surface extérieure en laissant à l'eau la possibilité de s'infiltrer (caillebotis bois, dalles gazon.)

Pour le choix des essences et l'entretien des haies de type champêtre, le Parc naturel régional a édité deux guides : *Guide des essences des haies du Perche* et *Guide pratique des haies dans le Perche*.

A RETENIR

Les haies séparatives composées d'une seule espèce végétale persistante sont à proscrire.



L'architecture contemporaine, ou faisant référence à des formes contemporaines de construction, reste assez peu répandue sur les territoires ruraux et il n'existe encore que très peu d'exemples de maisons formellement contemporaines dans de nouveaux quartiers réalisés sous procédure de lotissement. Cependant, depuis plus d'une dizaine d'années, les aspirations des habitants changent, de nouveaux modes de construire et d'habiter émergent.

Ces changements concernent la forme de l'habitation mais aussi sa structure et les matériaux de construction. A l'intérieur, de nouvelles fonctions apparaissent qui transforment l'apparence extérieure de la construction : recherche d'espaces plus ouverts, plus fluides, plus lumineux, pièce de convivialité unique, espaces spécifiques dédiés à l'utilisation du multimédia, importance de la voiture engendrant deux places de parking couvert, etc. De nouveaux matériaux de construction réservés autrefois à des bâtiments techniques ou annexes sont aujourd'hui admis dans l'habitation : emploi du métal, polycarbonate, béton apparent. Ils transforment radicalement l'aspect de l'habitat. Par ailleurs les goûts changent et l'architecture contemporaine séduit un nombre croissant de personnes pour lesquelles l'image de la maison ne correspond plus obligatoirement à une façade traditionnelle au toit à deux versants. Enfin, les préoccupations environnementales amènent à considérer la maison autrement et développent de nouvelles formes architecturales : toitures végétalisées, patios, jardins d'hiver, surfaces capteuses d'énergie (en façade ou en toiture), brises soleil, larges surfaces vitrées...

Il est difficile de proposer une typologie de l'architecture contemporaine et de formuler des règles pour ces constructions qui n'ont pas de référents traditionnels. L'architecture contemporaine est multiple ; multiple dans ses formes, et multiple dans ses matériaux. Lorsque le cas se présente, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ne sait pas le plus souvent sur quels critères fonder son avis. Il ne peut être cependant question d'interdire toute forme nouvelle d'architecture. Comme l'énonce le premier article de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 « ***L'architecture est une expression de la culture*** ».

L'architecture contemporaine donc est un indice de vitalité culturelle et participe de la nécessaire variété de la construction individuelle, trop souvent banalisée par les modèles standards architecturalement pauvres. Il n'est pas non plus négligeable de noter que les maisons dites d'architecte prennent une valeur immobilière supérieure aux maisons de catalogue.

Le même article de loi précise cependant : « *La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt* ».



Chacune de ces constructions dépend donc de son contexte et de ses partis pris. Le plus souvent conçus par un architecte, les projets d'architecture contemporaine doivent être étudiés au cas par cas et peuvent faire, le cas échéant, l'objet d'une négociation sur le territoire et d'aménagements permettant une meilleure intégration paysagère et urbaine.

Dans le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme ou dans un règlement de lotissement, il est possible d'ajouter une clause sur ce type de construction pour ne pas empêcher de telles réalisations de voir le jour, tout en se réservant un droit de regard afin d'aboutir à un projet accepté par tous.

À RETENIR

L'architecture contemporaine, déroge tout ou partie aux règles de la construction traditionnelle (forme, volumes, aspect et matériaux). Il convient de rechercher une intégration paysagère et urbaine par rapport au site.

La demande du permis de construire est étayée de documents de présentation graphique précis montrant l'ensemble de la construction projetée ainsi que son impact visuel dans le site.

► Nouveaux matériaux et adaptation de la construction à de nouveaux besoins

Il semble aujourd'hui important, face à l'augmentation du coût de l'énergie et dans l'optique de développer un habitat sain, de promouvoir de nouvelles façons de construire et de s'équiper. Le secteur de la construction est aujourd'hui responsable de près de la moitié de la production de CO² dans l'atmosphère.

Actuellement, la moyenne annuelle de la consommation énergétique de l'habitat s'élève à environ 250 kWh par m², toutes catégories de logements confondus. Le protocole de Kyoto, ratifié par la France, se donne pour objectif de ramener cette consommation annuelle à 50 kW/m² en 2050. Pour atteindre ce but la réglementation thermique *pour des bâtiments confortables et performants* (RT2005) impose aux constructions neuves un seuil de consommation énergétique pour le chauffage ; préconise l'ouverture des bâtiments vers le sud pour favoriser l'apport énergétique passif ; et incite au recours aux énergies renouvelables. Une nouvelle réglementation thermique devrait voir le jour en 2010. Elle devrait renforcer le contenu de la RT 2005.



Sous le coup de la législation, mais aussi nécessairement face à l'augmentation du coût de l'énergie et aux dommages environnementaux qu'engendrent nos modes de vie contemporains, la production de l'habitat et la forme de celui-ci sont appelés à changer radicalement dans les décennies à venir. Il est donc indispensable de prévoir et d'accompagner ces changements.

Si l'aménagement d'une habitation plus respectueuse de l'environnement et moins consommatrice d'énergie, en particulier d'énergie fossile (grâce à la qualité de son isolation, des calfeutrements, le choix d'un mode de chauffage et des matériaux de construction, etc.) relève encore de la décision individuelle, il n'est cependant parfois pas inutile de faire la promotion de certains choix auprès de nouveaux habitants.

De plus, certaines installations bénéficient d'un taux de TVA à 5,5 % et permettent parfois d'obtenir aides ou crédit d'impôts comme c'est le cas par exemple pour la récupération des eaux de pluie pour un usage extérieur ; l'emploi d'énergies de chauffage propres ; l'équipement en photovoltaïque ou l'isolation.

Pensées dès la conception, certaines techniques peuvent faire réaliser au propriétaire de la construction de considérables économies d'énergie. Il est donc souhaitable de lui conseiller de se renseigner auprès des conseils généraux et régionaux, de l'ADEME et des Espaces Info Énergie (E.I.E). Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) sont également susceptibles d'apporter leurs conseils dans la conception de l'habitat.

Enfin il existe des architectes spécialisés dans la conception et le diagnostic environnementaux de la maison. Lors de la mise en œuvre d'un nouveau quartier, les communes peuvent s'entourer de ces spécialistes, offrir leurs services aux futurs habitants ou demander à l'aménageur des mesures d'accompagnement architectural à destination des co-lotis.

A son échelle, la commune peut aussi favoriser l'émergence d'une architecture plus respectueuse de l'environnement et moins énergivore. Elle peut ainsi inciter à la mitoyenneté, à la compacité de la construction, ou à une orientation judicieuse. Il est également possible de permettre davantage le recours à certains équipements ou formes architecturales tout en accompagnant leur mise en œuvre pour les adapter à l'architecture dite traditionnelle :

- Autoriser les vérandas côté jardin et autres surfaces (jardin d'hiver...) susceptibles d'emmagasiner la chaleur solaire en période hivernale;
- Permettre aux baies exposées au sud de déroger aux recommandations en matière de forme et de proportions, favorisant ainsi l'apport de chaleur par ce que l'on appelle le solaire passif et apportant davantage de lumière naturelle à l'habitat. Si la maison est convenablement conçue et orientée, la façade sud se trouve généralement face au jardin privatif et donc hors du champ visuel de l'espace public. Dans le cas de hautes baies, la mise en place d'un débord au-dessus de la surface vitrée et formant un brise soleil pour éviter les surchauffes d'été peuvent aussi être autorisés. Il en est de même pour les débords de toiture sur les murs principaux (ou gouttereaux) ;



- Permettre le recours à des équipements spécifiques tels que les panneaux solaires. Le positionnement de ceux-ci est en général très contraignant (exposition sud, pente obligatoire et proximité avec le système central de distribution de chaleur). Positionné directement sur la toiture principale, ce type d'équipement alourdit indéniablement l'aspect de la construction. Il n'est parfois pas possible de faire autrement mais dans de nombreux cas d'autres solutions sont envisageables : les panneaux solaires peuvent être placés sur des toitures annexes (extensions, appentis, vérandas...) ; ils peuvent parfois être placés au sol ou encore masqués dans l'encuvement d'un toit terrasse en annexe.

Lorsque aucune de ces solutions n'est envisageable et que les panneaux sont placés en visibilité de l'espace public, il est possible d'essayer de les positionner au mieux sur la construction pour garder à l'aspect de la maison un certain équilibre à l'instar de châssis de toit.

La plupart de ces aménagements sur une architecture de qualité ne nuisent en rien à l'aspect général de la construction, même si celui-ci se veut traditionnel.

►► La construction bois

Construire en bois dans le Perche n'est pas en contradiction avec l'architecture régionale. L'origine même du nom de la région, Sylva Pertica (forêt de hautes tiges ou « perches ») peut laisser penser que cette ressource fut tout naturellement utilisée dans les constructions d'autrefois.

D'ailleurs, jusqu'au XVII^e siècle et tout particulièrement dans l'Ouest, le bois était en France un matériau de construction très répandu. Construire en bois aujourd'hui, tout ou partie, c'est-à-dire utiliser le bois en ossature ou simplement en bardage, présente plusieurs avantages et en particulier écologiques.

Par ailleurs, traité de façon naturelle, il offre un aspect léger très proche des matériaux traditionnels utilisés autrefois. Sa mise en œuvre s'adapte à de nombreuses formes parmi lesquelles les plus traditionnelles (type *longère*) ou plus contemporaines.

Il convient simplement d'éviter toute forme extra régionale de type chalet savoyard ou construction nordique, déplacées dans le contexte percheron. Le bois extérieur sera préférentiellement laissé nu mais on peut aussi teinter le matériau dans des couleurs proches des enduits traditionnels : beiges, ocres clairs. On évitera les lasures appuyées donnant à la construction une teinte jaune et brillante.

►► Des préoccupations collectives

L’urbanisme et l’architecture sont intimement liés. Le plan, le découpage foncier, l’orientation des parcelles influencent, orientent les formes architecturales. En retour, la forme du bâti, son aspect, son rapport à l’espace public et aux autres constructions génèrent l’ambiance de l’espace urbain, l’aspect du quartier mais aussi ses fonctions et son utilisation.

Ces deux domaines sont complexes. Ils recouvrent à la fois des problématiques techniques, économiques, sociales, environnementales et culturelles. **Il n’existe pas de solutions toutes faites en matière d’architecture et d’urbanisme.**

Il n’y a pas de recette reproductible partout. Chaque cas est différent selon la région, le village et le site choisi pour implanter un nouveau quartier. Chaque cas doit rester différent pour éviter que se multiplient les quartiers anonymes, lieux d’une architecture standardisée et impersonnelle.

Confrontés à des choix parfois difficiles, les décideurs locaux ne peuvent plus se satisfaire de modèles qui, par le passé, ont montré leurs limites. Ils doivent au contraire s’entourer de toutes les compétences possibles pour mettre en place de nouveaux espaces collectifs et créer la ville ou le village de demain dans un souci de qualité : qualité de vie pour les nouveaux habitants mais aussi pour l’ensemble du village, qualité environnementale, qualité architecturale.

Aménager un nouveau quartier nécessite de faire des choix mais aussi un effort d’imagination. La réussite d’une opération passe par une sensibilisation des habitants et une volonté forte face à tous ceux qui considèrent le logement comme une simple marchandise.

Aujourd’hui de nombreux pays européens cherchent d’autres solutions en matière d’urbanisme et de construction. C’est le cas en Autriche, en Grande-Bretagne, en Suisse, en Allemagne, aux Pays-Bas où bâtiments « *basse énergie* », nouveaux matériaux et nouvelles formes d’architecture, quartiers éco-environnementaux, recherches de formes urbaines plus compactes et d’espaces collectifs plus respectueux de l’individu se développent rapidement. Le modèle du lotissement à la française montre encore ici ses limites et son retard.

La qualité de l’environnement naturel et culturel, touche chacun d’entre nous. Il convient donc de lui apporter toute l’attention nécessaire.

Victor Hugo dans un article appelé Guerre aux démolisseurs écrivait :
« *Il y a deux choses dans un édifice : son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde; c’est donc dépasser son droit que le détruire.* » On pourrait ajouter « *où de le mal bâtir* ».

Ce cahier de recommandations architecturales et urbaines est le fruit des réflexions d’un groupe de travail mis en place à l’initiative du Parc naturel régional du Perche et réunissant les Architectes des Bâtiments de France des Services Départementaux de l’Architecture et du Patrimoine (SDAP), les architectes et paysagistes des Conseils de l’Architecture, de l’Urbanisme et de l’Environnement (CAUE) et les services des Directions Départementales de l’Equipement (DDE) pour les départements de l’Orne et de l’Eure-et-Loir. Que tous les participants soient ici vivement remerciés.

Crédits photos : N. Communeau / PNRP ; Marion Decraemere ; La bonne maison, réalisée par Géoxia-Maison Phenix à l’initiative du photographe Yann Arthus

Bertrand, Agence ; Agence Folléa-Gautier ; Architecte François Lerault, CAUE du Calvados.

Cartes : PNR du Perche - BD TOPO © IGN, 2006 / Licence 2006 CUGN 0436

Conception et réalisation graphique : 02 33 83 92 86 - www.nicohomestudio.fr

Impression : Montligeon - Tirage : 1 000 exemplaires - Mars 2008

Comment construire aujourd'hui dans le Perche ?
Comment concevoir de nouveaux quartiers de logements individuels
en zone rurale ?

Plus que jamais ces questions sont d'actualité. Après le développement des zones pavillonnaires à la périphérie des villes, la construction neuve sous forme de lotissements a gagné en un peu plus d'une décennie les espaces ruraux, bouleversant l'aspect et le fonctionnement de nombreux villages.

Aujourd'hui, sous l'action conjuguée d'une nécessaire économie de l'espace et d'une meilleure prise en compte de l'environnement et de la qualité de vie dans l'habitat et l'urbanisme nos modes de construire et d'aménager l'espace doivent changer.

Ce cahier de recommandations, fruit d'un travail de concertation, ne saurait être un cahier des charges susceptible d'apporter des solutions toutes faites à un projet de nouveau quartier. Il énumère simplement quelques pistes de réflexion en matière d'urbanisme et d'architecture et reprend les grandes caractéristiques du bâti percheron à l'usage de tous ceux qui souhaitent construire une maison de type traditionnel dans le Perche.



Parc naturel régional du Perche
Maison du Parc – Courboyer
61 340 Nocé

Tél. : 02 33 85 36 36 - Fax : 02 33 85 36 37
secretariat@parc-naturel-perche.fr
www.parc-naturel-perche.fr

Le syndicat mixte de gestion du Parc est composé des Conseils Régionaux de Basse-Normandie et du Centre, des Conseils Généraux de l'Orne et de l'Eure-et-Loir et des 118 communes du territoire du Parc. Il est soutenu par l'Etat et la Communauté européenne.



Annexe 4

Le guide d'insertion architecturales et paysagères des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire



PROFESSIONNELS

COLLECTIVITÉS

PARTICULIERS

Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire

DRAC Centre-Val de Loire
UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre,
de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret



SOMMAIRE

Édito

Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?
Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?
Quels principes généraux d'insertion ?
Une installation par qui ?
Quelle autorisation est nécessaire ?

Principes généraux d'insertion par secteur :

- Centres anciens
- Faubourgs
- Secteurs péri-urbains
- Secteurs d'activités
- Espaces paysagers ruraux & naturels





Plus fait douceur que violence¹

Les mots choisis par le fabuliste expriment la tendre énergie que l'astre solaire est capable de nous dispenser. Il serait bien absurde de s'en détourner. Cette énergie solaire, la Nation a justement décidé de s'en saisir et d'en faire usage. C'est une volonté nationale, une orientation forte, qui doit contribuer à l'indépendance énergétique de notre pays et qui est un gage, parmi d'autres, de sa volonté de freiner la spirale diabolique du changement climatique.

Mais nous faudra-t-il pour cela, à l'instar du voyageur de la fable qui se dépouille de son manteau, renoncer au bonheur des parures qui composent notre cadre de vie et l'animent ?

C'est l'un des enjeux contemporains auxquels le développement des énergies renouvelables nous impose de répondre. Qu'y a-t-il de plus précieux que l'espace familial et rassurant qui nous enveloppe au quotidien, que le cocon d'un cadre de vie de qualité, dès lors qu'il s'accroche à des éléments d'architecture, aux traces de notre histoire, au rythme d'une façade, à la trame d'un parcellaire, aux vues qui s'offrent à l'œil au détour d'une balade, bref, au déjà-là, repères précieux à transmettre pour demain ?

L'injonction à la performance et à l'indépendance énergétiques pourrait nous conduire à des oppositions stériles entre les caricaturales figures des partisans de la « modernité » contre les nostalgiques du « passé ».

C'est afin d'éviter cet écueil que le présent fascicule a été voulu par la Direction régionale des affaires culturelles. Ses auteurs, Architectes des bâtiments de France chargés de veiller à la qualité architecturale, paysagère et urbaine de nos territoires, ont voulu proposer une ambition nouvelle qu'ils expriment eux-mêmes de la meilleure des manières : *« l'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers une logique d'équipement architectural, en faisant la promotion d'une démarche d'insertion »*.

Je vous invite à découvrir ces propositions multiples, présentées selon une typologie des différents espaces bâtis où les dispositifs d'énergie solaire doivent trouver place. Elles traduisent ce que la loi de 1977 sur l'architecture affirmait déjà avec vigueur : *« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public »*. Les dispositifs d'énergie solaire ne sont donc pas de purs accessoires ou de simples installations techniques : ils participent désormais à l'écriture de nos paysages de demain et il appartient à chacun de faire preuve d'ingéniosité pour les insérer harmonieusement.

Je remercie vivement les architectes des Bâtiments de France et la Direction régionale des affaires culturelles d'avoir ainsi fait œuvre utile avec ce guide. Promotrice et comptable de la mise en œuvre des politiques publiques culturelles en région, je mesure quotidiennement, en parcourant nos territoires si variés, à quel point on peut reconnaître, sans la voir, la pertinence invisible de leurs expertises.

Sophie BROCAS,
Préfète de la région Centre-Val de Loire

1- Jean de La Fontaine, *Fables choisies*, Phébus et Borée, 1668.



Qu'est-ce qu'un panneau solaire ?

Les panneaux solaires sont des dispositifs qui captent l'énergie solaire et la transforment, en offrant des avantages environnementaux et économiques significatifs.

Si cette énergie est convertie en électricité, les panneaux solaires sont dits **photovoltaïques**, si cette énergie permet de chauffer de l'eau, les panneaux solaires sont dits **thermiques**.

Il existe sur le marché des **panneaux solaires photovoltaïques monocristallins**, d'une qualité supérieure à celle des autres panneaux disponibles, **les polycristallins**.

Un guide d'insertion, pour qui et pourquoi ?

La conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager de la région, et plus largement du cadre de vie dans lequel nous vivons, est une responsabilité collective. Ce guide vise donc à accompagner **aussi bien les propriétaires, les professionnels que les collectivités** afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires et photovoltaïques dans la région Centre-Val de Loire, et notamment dans les abords de monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables.

L'objectif est de faire basculer le projet d'une installation purement technique vers **une logique de projet architectural**, en faisant la promotion d'une démarche active d'insertion.

Celle-ci dépendant nécessairement du contexte patrimonial, architectural et paysager, ce guide illustre des logiques d'implantation selon cinq typologies de territoire :

Centres
anciens

Page 5

Faubourgs

Page 7

Secteurs
péri-urbains

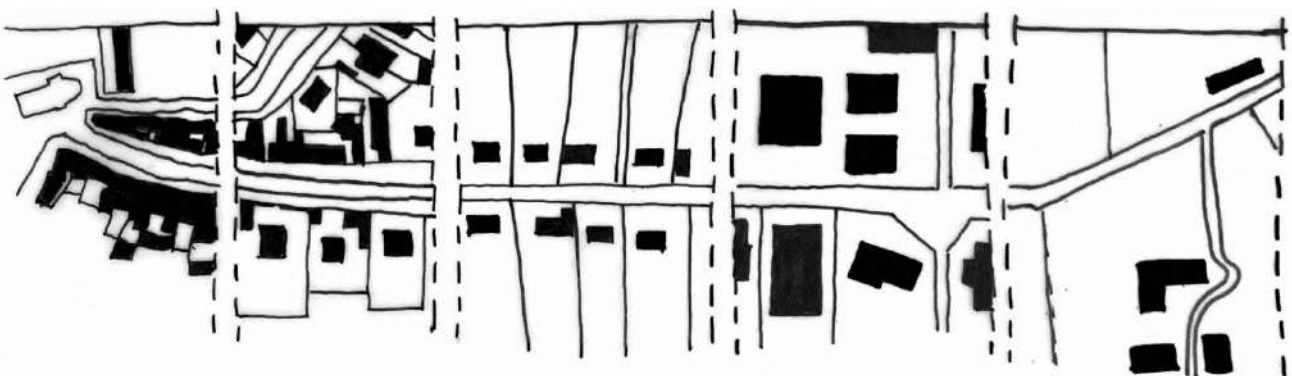
Page 9

Secteurs
d'activités

Page 11

Espaces paysagers
ruraux et naturels

Page 13



Pour utiliser ce guide, vous devez donc définir dans quel secteur se situe la parcelle concernée par le projet d'installation puis chercher quelle est, dans les différentes solutions proposées, celle qui est la plus adaptée au contexte architectural et paysager du projet.

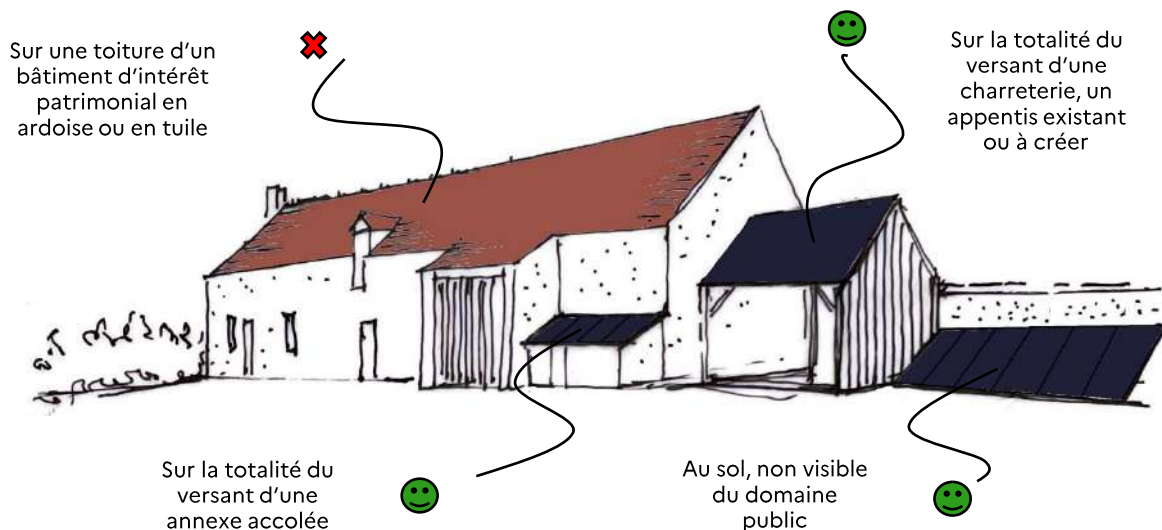


Quels principes généraux d'insertion?

Les couvertures en petites tuiles plates, en tuiles losangées, en tiges de botte ou en ardoises naturelles sont des éléments identitaires de la région. Elles méritent toute notre attention.

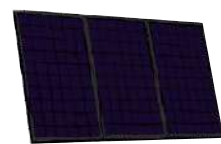
En outre, les constructions habitables sont souvent pourvues de souches de cheminées et/ou de lucarnes. L'installation de panneaux sur ces couvertures vient alors en concurrence avec les éléments existants et déstructure visuellement la couverture. Il convient donc de ne pas installer de panneaux sur ce type de couverture et de chercher d'autres solutions moins impactantes. D'ailleurs, en cas de désordre (incendie ou problème d'étanchéité), les dommages sont nettement moins graves quand l'installation ne se trouve pas sur une habitation.

Ainsi, dans tous les secteurs, il est nécessaire de préserver les couvertures anciennes d'intérêt patrimonial, notamment lorsqu'elles sont pourvues de cheminées et/ou de lucarnes. Dans ce cas, il sera possible de trouver d'autres solutions : implantation de panneaux au sol, sur la totalité d'un versant d'une annexe existante ou à créer...



Pour limiter l'impact visuel des panneaux, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Il existe également de petits panneaux bruns qui peuvent être tout à fait adaptés pour certains toits en tuile.

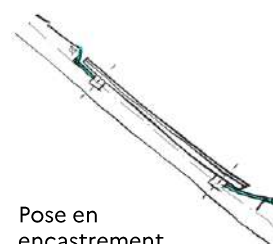
Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de saillie assure une intégration plus discrète dans une couverture.



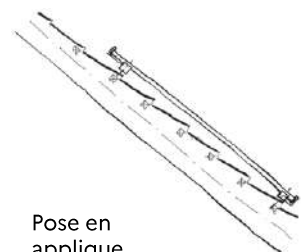
Structure et panneaux entièrement sombres



Structure claire avec effet de quadrillage (à proscrire)



Pose en encastrement



Pose en applique



Une installation faite par qui ?

L'installation de panneaux solaires exige une expertise technique importante, garantie d'une performance optimale de l'installation et du respect des normes de sécurité en vigueur.

Il vous est vivement recommandé de faire appel à des entreprises locales de votre connaissance. **Ces artisans locaux qualifiés pourront chercher avec vous une solution ingénieuse, discrète et adaptée à la situation**, et ne chercheront ni à placer un produit inadapté, ni à vous vendre un prêt. En revanche, ils pourront, avec sérieux et professionnalisme, renforcer une couverture, créer une petite structure supplémentaire, garantir l'étanchéité de votre toit ainsi qu'une connexion électrique fiable et sécurisée.

Il pourra également être utile de faire appel à un architecte afin de trouver la solution architecturale adaptée au contexte en s'éloignant d'une réponse purement technique.

Quelle autorisation est nécessaire ?

L'installation de panneaux solaires doit être précédée par une **déclaration préalable de travaux** à déposer en mairie. En abords de monument historique, en site patrimonial remarquable et en site inscrit ou classé, cette déclaration préalable sera soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Si le dossier est complet, le délai maximum légal est de deux mois à compter du dépôt de la demande.

Sur le site www.service-public.fr, vous pourrez lire tous les détails utiles et télécharger les formulaires.



1 – Centres anciens

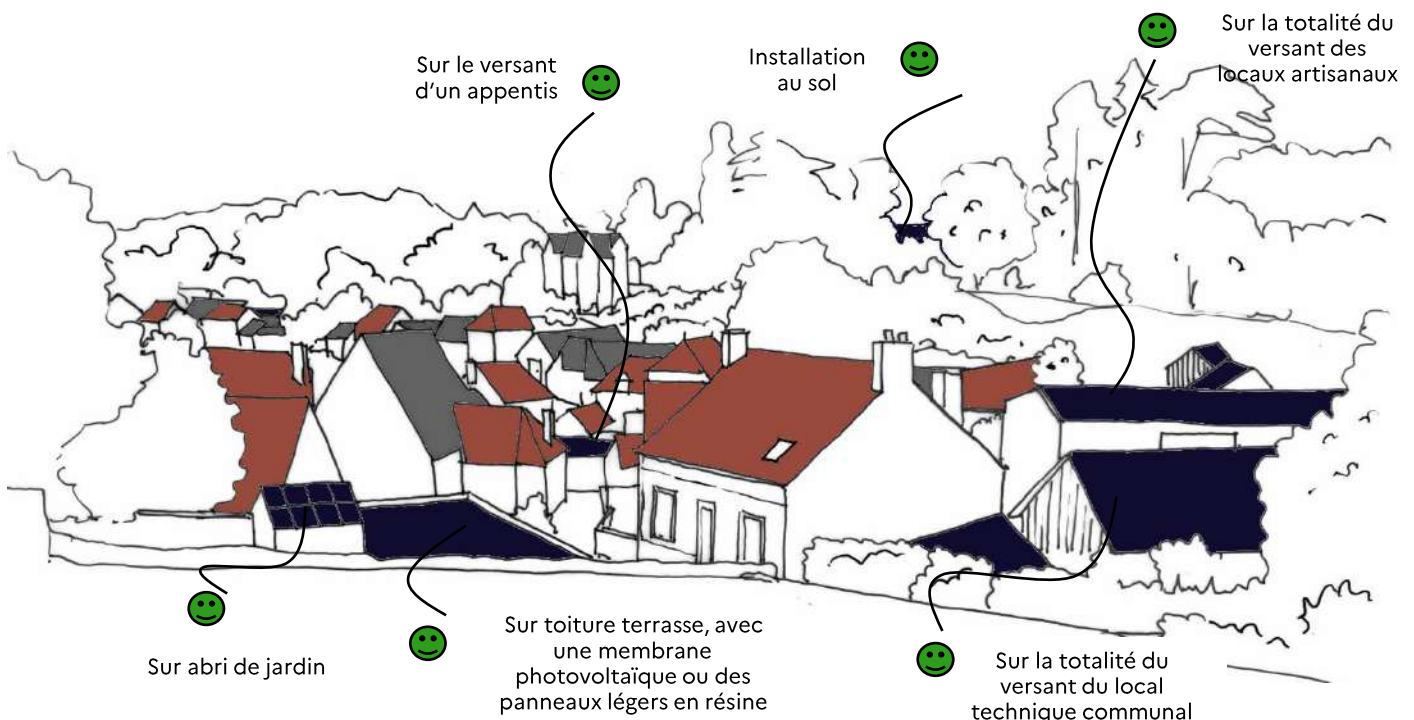
Les centres anciens se distinguent par leur structure de rues irrégulières, par leur forte densité bâtie, et par le grand intérêt patrimonial des constructions. Outre la qualité intrinsèque des bâtiments, ils constituent très souvent le cadre de présentation des monuments historiques.

Objectifs :

- Préserver la cohérence et l'esthétique des ensembles bâtis et du patrimoine architectural.
- Permettre une intégration des dispositifs dans un ensemble urbain de qualité.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

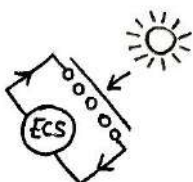
Principes généraux d'insertion :

- Privilégier la pose de panneaux thermiques sous toiture (possible pour tous les bâtiments couverts en ardoise).
- Exclure les installations de panneaux solaires sur les toitures patrimoniales ou qui dénaturent la perception d'un toit depuis les espaces accessibles aux publics.
- Intégrer les panneaux dans les constructions annexes : véranda, appentis, baies, abris, etc..
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.
- Installer les panneaux au sol, dans une cour ou un jardin peu ou non visibles de l'espace public.



Les logiques d'implantations dans les centres anciens

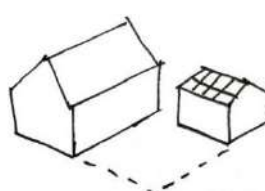
Panneaux thermiques sous toiture



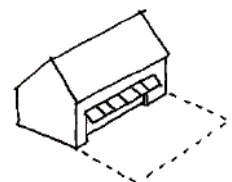
Panneaux au sol



Panneaux sur une annexe



Panneaux sur des éléments architecturaux





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous toiture permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée. Les panneaux thermiques peuvent être mis en place à l'occasion de la construction d'un bâtiment ou lors de la réfection d'une toiture en ardoises.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à leur insertion discrète.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type local artisanal, grand bâtiment public récent, grand garage, etc., situé dans un centre ancien et dont l'impact est limité. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture en tuiles. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée et remplacée avant la mise en place des panneaux solaires.



Panneaux thermiques sous une couverture en ardoises, au sein d'un Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).



Panneaux installés au sol à Vouvray (37). Grâce à une perception lointaine et à un aspect proche de celui des appentis voisins, ils s'intègrent parfaitement dans le paysage du bourg, bien qu'en covisibilité avec l'église.



Panneaux photovoltaïques intégrés dans une couverture en zinc. Le rythme des panneaux et des joints à tasseaux du zinc coïncident parfaitement. Les panneaux sont encastrés dans la couverture ce qui contribue à les rendre très discrets. Bourgueil (37)



Panneaux installés sur des consoles métalliques formant une sorte de marquise positionnée le long d'un bâtiment sur cour à Saint-Cyr-sur-Loire (37).



2 – Faubourgs

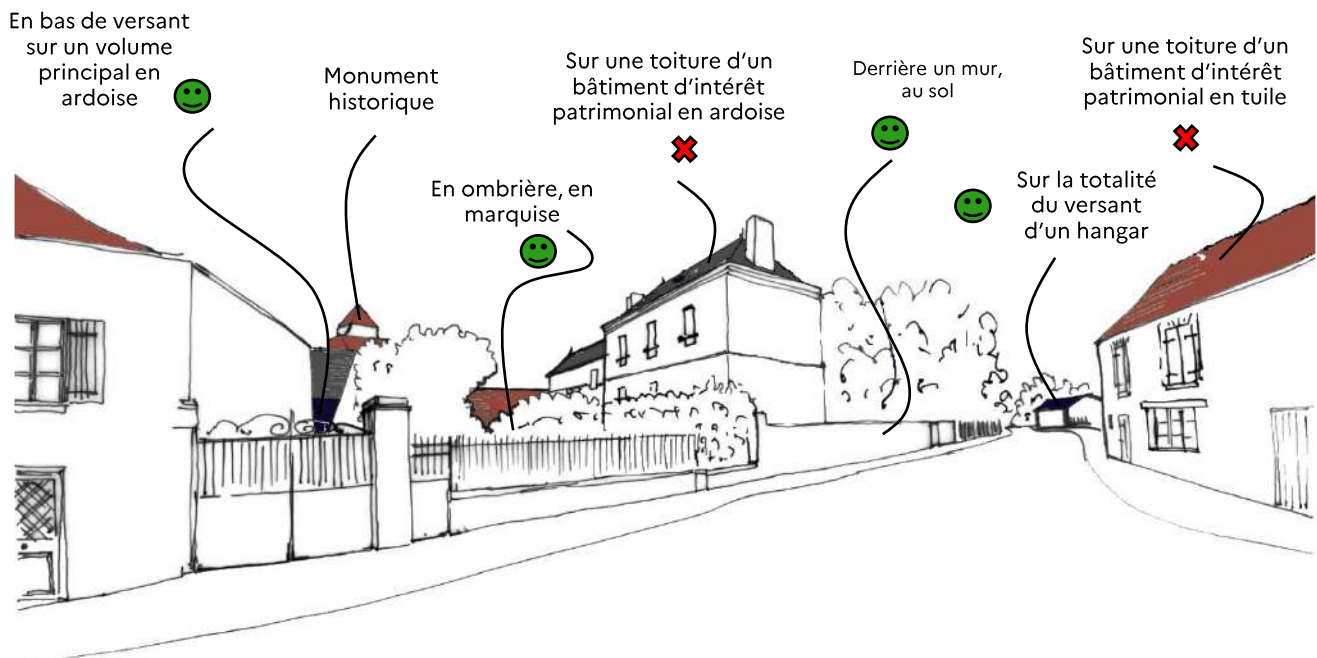
Les faubourgs sont situés en périphérie immédiate du centre ancien. Ils sont souvent caractérisés par un développement résidentiel mixte, incluant des maisons individuelles et des immeubles à faible hauteur. Ils se distinguent par une structure de rues irrégulières et une densité de construction inférieure à celle du centre-ville. Ils sont généralement plus végétalisés, reflétant une transition entre le bâti dense et les secteurs péri-urbains.

Objectifs :

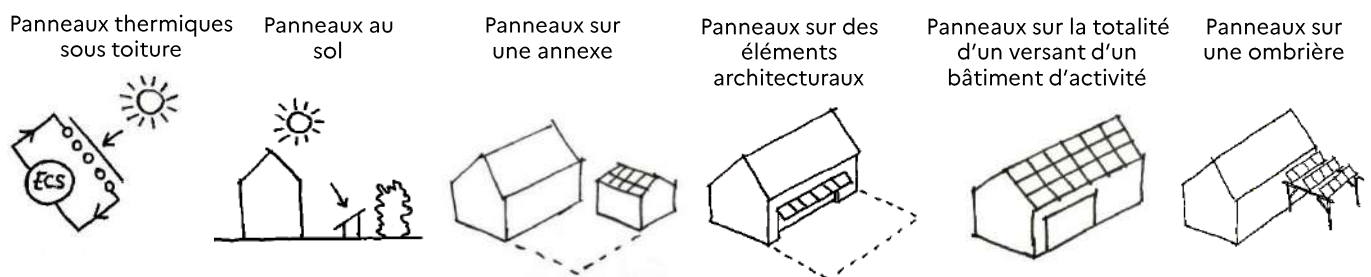
- Concevoir une implantation qui ne soit pas visible ou qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public, les monuments historiques ou les perspectives principales, monumentales, d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.

Principes généraux d'insertion :

- S'insérer dans le bâti existant avec exigence.
- Concevoir une implantation qui présente une visibilité réduite depuis le domaine public.
- Planter les capteurs solaires hors du champ de visibilité d'un monument protégé ou des perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Ordonnancer des panneaux dans la composition architecturale du bâtiment.
- Privilégier les implantations sur des appentis, ou des pans de toiture peu visibles, etc.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.



Les logiques d'implantations dans les faubourgs





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Dans le cadre d'un projet soigné, un élément de type marquise, brise-soleil, pergola, peut être créé en s'appuyant sur une construction existante.

Des panneaux sur la totalité d'un versant des locaux artisanaux

Il est possible d'implanter des panneaux sur la totalité d'un versant d'un bâtiment récent de type locaux artisanaux, grands bâtiments publics récents, garages, etc. La mise en place est possible si la couverture est en ardoise ou en bac acier. En revanche, elle ne pourra pas être acceptée pour une couverture est en tuile. Dans le cas d'une couverture en fibrociment, celle-ci devra être déposée (et *a priori* remplacée par un bac acier) avant la mise en place des panneaux solaires.

Préau et ombrière

Dans le tissu plus lâche d'un faubourg, il est souvent possible d'insérer de petits préaux en bois pour abriter quelques voitures particulières ou une ombrière pour un commerce ou un parking public.



Intégration parfaite de panneaux thermiques sous une couverture au sein du Site Patrimonial Remarquable à Vendôme (41).



Panneaux installés au sol à Bourré (41). La faible emprise du dispositif et l'éloignement par rapport à la rue rendent tout à fait admissible leur perception.



Panneaux photovoltaïques formant de grands brise-soleil le long des fenêtres d'une école à Amboise (37). Les panneaux permettent ainsi d'améliorer le confort d'été de l'équipement.



L'intégralité du toit de cette coopérative à Bléré (37) est couverte par des panneaux entièrement sombres.



Ombrière photovoltaïque semi-transparente en bois sur le parking d'un commerce situé à la sortie du bourg de Maslives (41).



3 – Secteurs péri-urbains

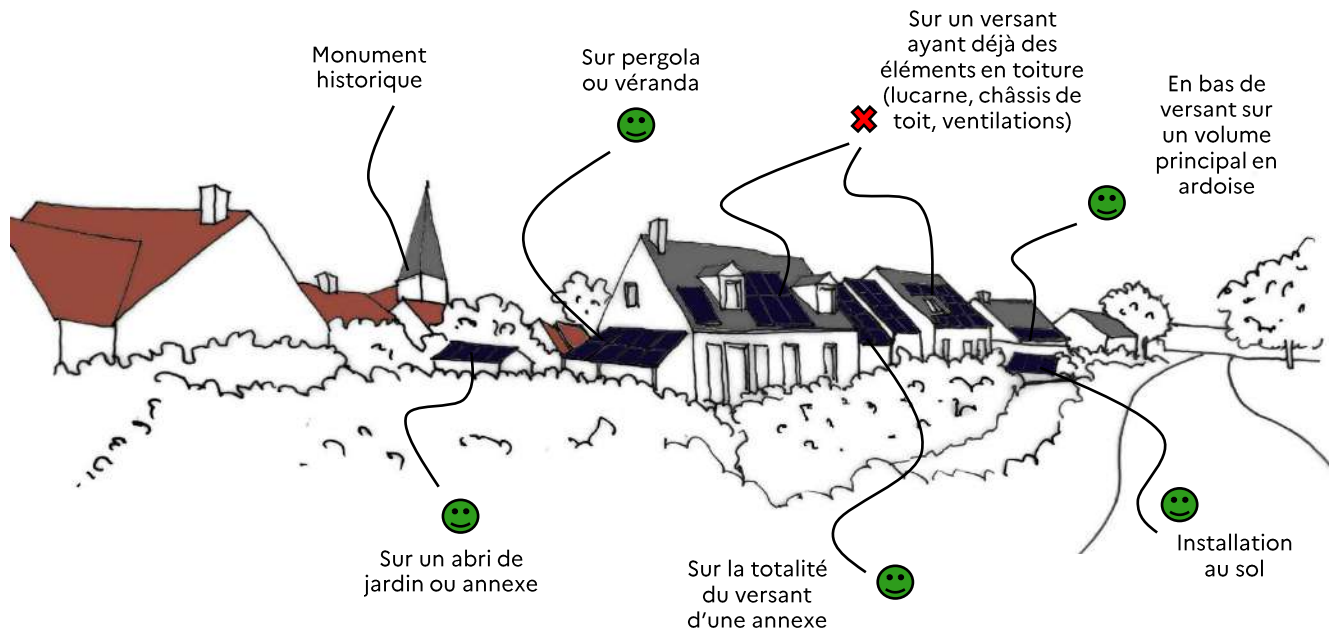
Les secteurs péri-urbains sont essentiellement composés par des zones pavillonnaires constituées de maisons individuelles avec jardins privés. Ils se distinguent par une faible densité de population, des rues résidentielles calmes et bordées d'arbres. La prédominance de voies de circulation locales offre un cadre de vie paisible et verdoyant, avec peu de commerces ou d'industries.

Objectifs :

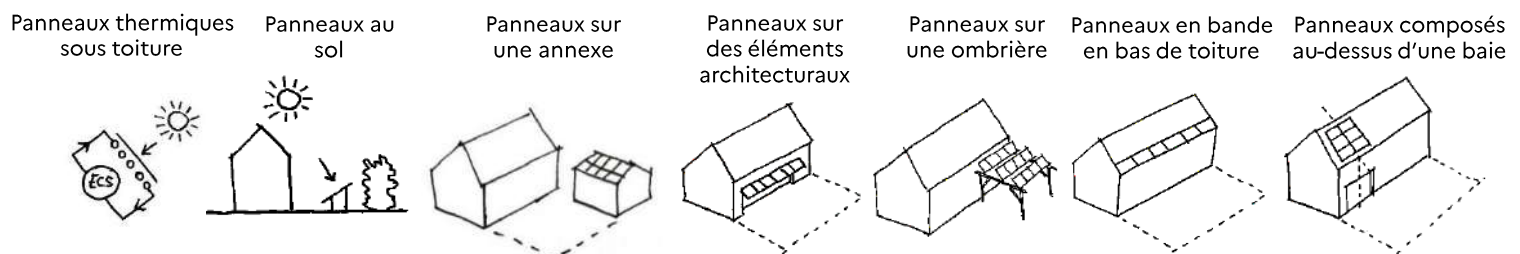
- Préserver la cohérence des abords des monuments historiques.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.

Principes généraux d'insertion :

- Moduler l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Privilégier les bâtiments annexes existants ou à créer : une extension adossée à la maison, un préau abritant des voitures, une pergola ombrageant une terrasse et dont les brise-soleils sont des lames en panneaux photovoltaïques, etc.
- Privilégier l'implantation de panneaux au sol pour limiter l'impact visuel.



Les logiques d'implantations dans les secteurs péri-urbains





Des panneaux thermiques sous toiture

La mise en place de panneaux thermiques sous une toiture, neuve ou refaite, permet de récupérer la chaleur de l'ardoise pour la production d'eau chaude sanitaire. Quasiment invisible, cette installation sera toujours autorisée.

Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans une cour ou un jardin, dans un endroit non ou peu visible depuis l'espace public, avec si nécessaire, des plantations complémentaires. Ce dispositif est avantageux car déplaçable en cas de déménagement.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

On peut remplacer un versant entier de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer un élément architectural comme une marquise au-dessus d'une porte d'entrée, un brise-soleil au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager une terrasse, un petit abri pour le matériel de jardin ou celui d'une piscine...

Des panneaux sur une bande en bas de toiture

Des panneaux peuvent venir former une bande continue en bas de couverture. Suivant la taille des panneaux, ils seront utilisés en format paysage ou portrait afin que la bande reste relativement étroite. Dans ce cas, la couverture ne doit pas comporter de châssis de toit.

Des panneaux composés au-dessus d'une grande baie

Des panneaux peuvent être composés au-dessus d'une grande baie de séjour ou d'une entrée d'un équipement ou d'un commerce, en reprenant la largeur de cette baie.



Panneaux installés au sol, dans un jardin à Francueil (37). Leur faible hauteur les rend invisibles depuis l'espace public.



Panneaux formant la couverture complète d'une annexe, en Bretagne. La taille de la construction a été adaptée en fonction des dimensions des modules.



Panneaux thermiques formant une grande marquise au-dessus d'une baie et panneaux couvrant un barbecue.



Petits panneaux formant une bande étroite en bas de toiture en ardoise à Rochecorbon (37).



Panneaux marquant l'entrée d'un commerce à Mondoubleau (41).



4 – Secteurs d'activités

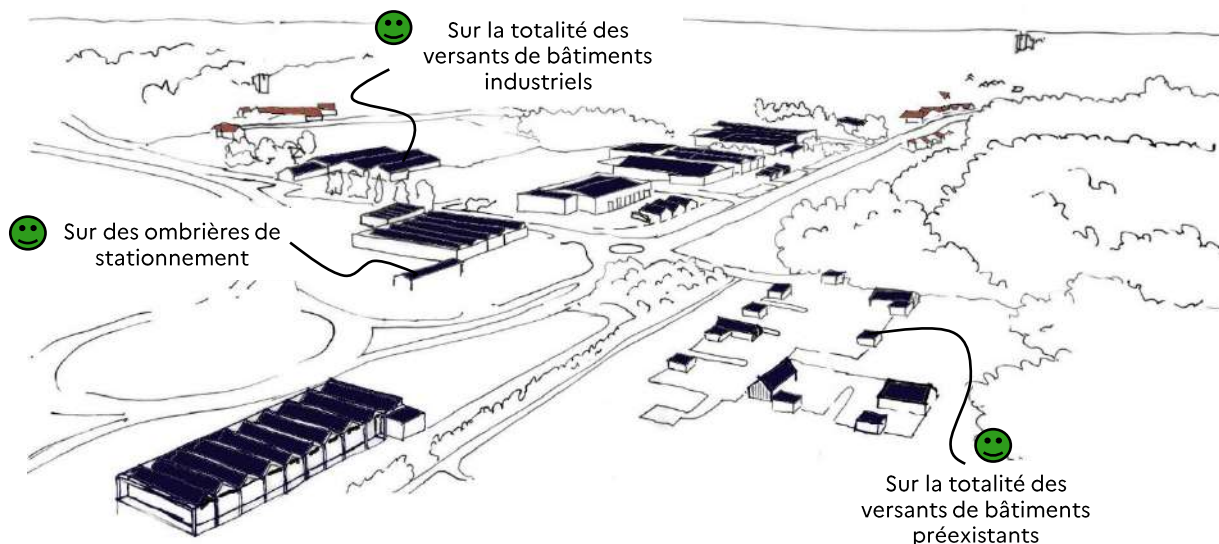
Les secteurs d'activités se caractérisent par un urbanisme très diffus en périphérie urbaine avec des bâtiments de grande échelle, hangars, entrepôts, grandes surfaces, sur de très larges espaces peu structurés et très imperméabilisés. Il en résulte un tissu peu cohérent, porteur d'opportunités importantes pour l'installation de panneaux solaires.

Objectifs :

- Optimiser les toits et les sols pour équiper de panneaux solaires photovoltaïques toute surface consommée.
- Prioriser la massification du photovoltaïque sur les bâtiments disposant de grandes surfaces de toiture et de foncier et/ou pour des porteurs de projets ayant de forts besoins en électricité et présentant des facilités de raccordement, dans le respect des exigences afférentes à ces bâtiments.
- Systématiser les toitures photovoltaïques sur les nouveaux bâtiments.
- Réduire l'impact visuel en entrée de ville ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.

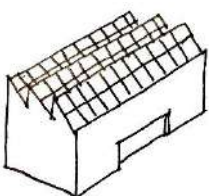
Principes généraux d'insertion :

- Prioriser les grandes surfaces de toiture, si nécessaire avec des panneaux ultra-légers en résine, et les grands pans de façade.
- Profiter de l'installation de panneaux pour requalifier architecturalement le bâtiment, en faisant varier sa ligne de toit ou en enrichissant la composition de sa façade.
- Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
- Maîtriser certains impacts en entrée de ville, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.
- Implanter les trackers exclusivement en secteur industriel.

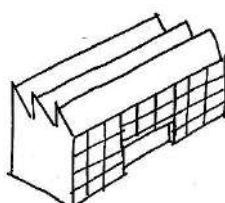


Les logiques d'implantations dans les secteurs d'activités

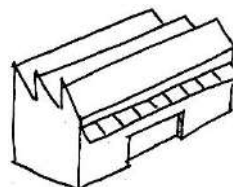
Panneaux sur des éléments ou la totalité de la toiture



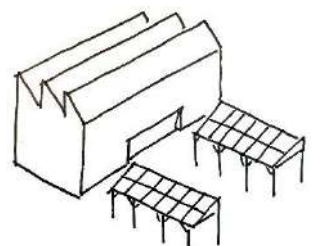
Panneaux sur les façades



Panneaux formant des éléments architecturaux



Panneaux sur des ombrières de stationnement





Des panneaux solaires en toiture

La mise en place de panneaux en toiture peut soit être invisible, soit être rendue visible à dessein, afin de composer des sortes de sheds, ou des toitures qui animent la volumétrie de la construction. Dans le cas où les panneaux sont mis à plat, il convient d'être vigilant sur la qualité du garde-corps de sécurité. Il commence à exister des panneaux plats ultra-légers (3 à 4 kg/m²) en résine qui ne nécessitent pas de renforcement des structures et qui sont applicables sur la plupart des supports.

Des panneaux solaires en façade

Dans certains cas, il est possible de réaliser des installations de panneaux solaires en façades en s'intégrant à la composition générale du bâtiment. Cette solution constitue une alternative intéressante lorsque les toitures ne sont pas adaptées sur le plan structurel.

Des panneaux formant un élément architectural

Il est possible de créer des éléments architecturaux, comme par exemple une marquise ou un auvent pour marquer une entrée, des brise-soleils au-dessus de baies au sud, une pergola pour ombrager la terrasse de clients ou celle du personnel, des abris pour le stockage des poubelles, etc. Ces éléments peuvent être indépendants de la structure d'un bâtiment d'activité existant qui n'a donc pas besoin d'être renforcée dans ce cas.

Des ombrières de parking

En secteurs d'activités, il existe de nombreux parkings qui peuvent être largement équipés d'ombrières photovoltaïques afin d'ombrager les véhicules (camions, voitures, vélos). Dans le cas de surfaces importantes, il peut être intéressant de prévoir la mise en place d'ombrières sur une partie du parking et de revégétaliser le reste afin de limiter les effets d'îlots de chaleur. Il est souhaitable de traiter avec une attention toute particulière les pignons des ombrières, ainsi que leur sous-face, souvent au moins aussi visibles que la couverture de l'ombrière.



À Saint-Ouen (41), installés sur des sheds, les panneaux participent à la composition architecturale du bâtiment en enrichissant la volumétrie. Ils mettent ainsi en valeur le bâtiment de cette entreprise.



Installés en façade de ces bureaux situés à Parçay-Meslay (37), les panneaux créent une matière et un élément de composition architecturale. Ils participent à la communication de ce centre d'énergie renouvelable et valorisent son image.



Les panneaux forment une série de brise-soleils, en pignon de l'édifice. Ils enrichissent l'écriture architecturale de ces bureaux de VTH à Tours (37) et permettent en plus d'améliorer le confort d'été des bureaux.



Une série d'ombrières a été installée sur le parking de cette entreprise située à Châteaudun (28). On peut souligner le traitement soigné des pignons des ombrières.



5 – Espaces paysagers naturels ou ruraux

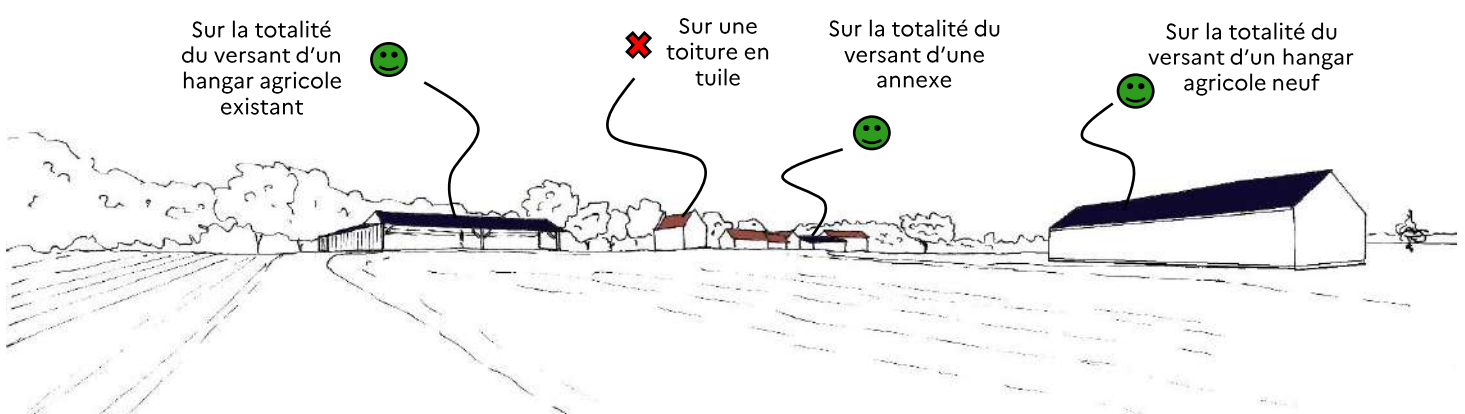
Généralement situés en milieu rural, les secteurs de grands paysages se distinguent par de vastes étendues naturelles ou agricoles, dans lesquels peuvent se trouver des habitations, fermes agricoles, domaines viticoles, hameaux, etc.

Objectifs :

- Préserver la lecture du paysage et l'équilibre entre ses différentes composantes.
- Préserver les perspectives principales, monumentales ou d'entrée de ville.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Préserver les immeubles d'intérêt patrimonial.
- Donner une priorité absolue aux sites dégradés.
- Valoriser les bâtiments à usage agricole plutôt que les structures dédiées à la production d'énergie, incompatibles avec une activité agricole.

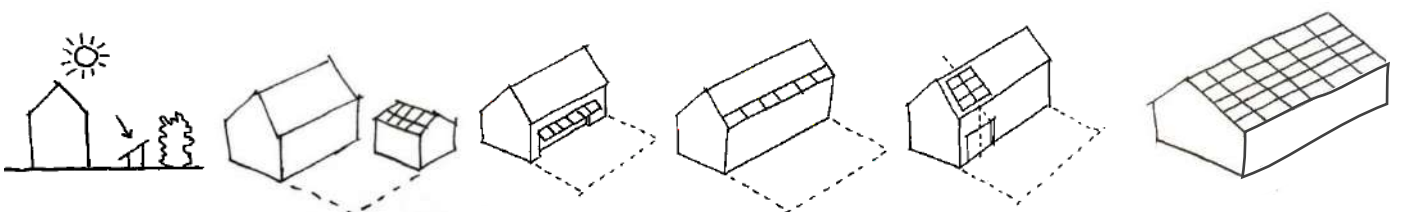
Principes généraux d'insertion :

- Identifier les secteurs protégés et recommandations associées.
- Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant, éviter les covisibilités avec les éléments remarquables.
- Éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs.
- Préserver le bâti vernaculaire de type grange, ferme ancienne, etc.
- Éviter les projets fragmentés conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Pour les projets au sol ou les trackers : éviter les implantations en site protégé.
- Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé.
- Garantir l'intégration paysagère des nouveaux hangars, en prévoyant une échelle et une volumétrie adaptée, et une orientation fonction des lignes du paysage.



Les logiques d'implantations dans les espaces paysagers naturels ou ruraux

Panneaux au sol Panneaux sur une annexe Panneaux formant des éléments architecturaux Panneaux en bande en bas de toiture Panneaux composés au-dessus d'une baie Panneaux sur l'intégralité d'un hangar agricole





Des panneaux au sol

Ils peuvent être installés dans un jardin, dans une prairie etc. Si la route est suffisamment loin des panneaux et si ils sont entourés de végétation, ils seront peu perceptibles. Des plantations peuvent être ajoutées pour constituer les filtres nécessaires à une installation discrète.

Des panneaux sur une toiture annexe existante ou à créer

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'une annexe existante par des panneaux solaires. Il est également possible de créer, à l'intérieur d'une cour ou d'un jardin, un garage, un appentis, une dépendance, un abri de piscine, etc. en le couvrant intégralement avec des panneaux.

Des panneaux sur la toiture d'un hangar existant

Il est possible de remplacer un versant de la couverture d'un hangar existant par des panneaux solaires. Une teinte uniformément sombre permettra de confondre les panneaux avec des ardoises et d'intégrer le projet avec les zones d'ombre en arrière-plan.

Des panneaux sur la totalité d'un versant d'un hangar créé

Il est possible d'envisager l'implantation de panneaux solaires sur des constructions neuves telles que des hangars agricoles. Pour s'intégrer dans le paysage existant, **le hangar devra avoir une échelle en rapport avec les bâtiments avoisinants, une volumétrie à deux pentes équivalentes ou faiblement dissymétriques et une implantation en correspondance avec les lignes de forces du paysage bâti ou naturel.** De même, le bardage devra être en bois ou en bac dans des teintes se fondant avec les teintes de l'environnement.

En fonction du contexte, il pourra être nécessaire d'ajouter des plantations d'arbres de hautes tiges, bosquets ou grandes haies champêtres afin de réduire l'impact des hangars et améliorer l'intégration paysagère de la nouvelle construction.



Panneaux installés dans une prairie, à la sortie de Blois (41). Leur éloignement par rapport à la route et leur installation dans une végétation luxuriante permettent de limiter leur impact visuel. Ils auraient toutefois été encore plus discrets si les cadres des panneaux avaient été sombres.



L'annexe d'une maison à Luzillé (37) entièrement couverte de panneaux.



La couverture existante a été entièrement recouverte de panneaux solaires, de rive à rive et du faitage à l'égout afin de minimiser son impact paysager, du fait de sa proximité immédiate avec le château de Coulaïne (MH) à Beaumont-en-Véron (37).



Grâce à une échelle et des teintes adaptées au bocage dans lequel il s'est implanté, ce hangar photovoltaïque agricole s'insère harmonieusement dans ce paysage rural de Montlevicq (36).



Direction régionale des affaires culturelles du Centre-Val de Loire
6 rue de la Manufacture
45043 Orléans Cedex

Directrice de la publication :
Christine Diacon
Directrice régionale des affaires culturelles

Rédaction et crédits photographiques :
Les architectes des Bâtiments de France de la région Centre-Val de Loire

Impression :
Prévost Offset

Novembre 2024



Annexe 5

**Arrêté n° DDT-SCCT-2025-08 du 23 avril 2025 portant pour
arrêt la carte des zones d'accélération pour l'implantation
d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables
ainsi eu de leurs ouvrages connexes sur le territoire
départemental**

ARRÊTE n° DDT-SCCT-2025-08

Portant pour arrêt la carte des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes sur le territoire départemental

Le préfet d'Eure-et-Loir
Chevalier de la légion d'honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'énergie notamment les articles L. 141-5-2 et L. 141-5-3 ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Hervé JONATHAN, en qualité de Préfet d'Eure-et-Loir ;

Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables qui prévoit que les communes puissent définir des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables ainsi que de leurs ouvrages connexes sur le territoire.

Considérant que ces zones contribuent à la solidarité entre les territoires et à la sécurisation de l'approvisionnement défini au 2° de l'article L. 100-1 du Code de l'énergie ;

Considérant que les zones proposées doivent permettre d'accélérer la production d'énergies renouvelables au sens de l'article L. 211-2 du Code de l'énergie sur le territoire concerné pour atteindre, à terme, les objectifs énergétiques français ;

Considérant que l'État a mis à disposition des communes l'ensemble des éléments nécessaires à la bonne définition de ces zones au travers d'un outil cartographique en ligne ;

Considérant que cet outil cartographique permet aussi aux communes de définir ces zones et de transmettre ces cartographies ainsi proposées au référent préfectoral dans le département ;

Considérant que la conférence territoriale du 13 mai 2024 a été consultée conformément au 3° du II. De l'article L. 141-5-3 du Code de l'énergie ;

Considérant que le Comité Régional de l'Énergie a été réuni le 23 septembre 2024 ;

Considérant que les communes voyant leur cartographie modifiée après avis du Comité régional de l'Énergie ont pris une nouvelle délibération ;

ARRÊTE

Article 1 :

Les zones d'accélération résultant du travail prévu au 1° et 2° du II du L. 141-5-3 du Code de l'énergie sont arrêtées.

La liste des communes ayant défini des zones d'accélération par délibération du conseil municipal et la cartographie départementale en résultant figurent en annexe du présent arrêté.

Article 2 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Eure-et-Loir.

Article 3 :

Le Sous-préfet référent aux énergies renouvelables d'Eure-et-Loir et le Directeur Départemental des Territoires d'Eure-et-Loir sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Chartres le 23 AVR. 2025

Le Préfet

Hervé JONATHAN

En application de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 et de l'article R421-1 du code de justice administrative, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter de la date de publication du présent arrêté :

- recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir, place de la République 28000 CHARTRES ;
- recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;
- recours contentieux, auprès du Tribunal Administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie, 45000 ORLÉANS

ANNEXE 1 : Liste des communes du département ayant défini des projets de zones d'accélération figurant dans la carte départementale

ABONDANT	CHATAINCOURT	GARANCIERES-EN-
ALLAINVILLE	CHATEAUNEUF-EN-	DROUAIS
ALLONNES	THYMER AIS	GARNAY
ALLUYES	CHATENAY	GAS
AMILLY	CHERISY	GASVILLE-OISEME
ANET	CLEVILLIERS	GERMAINVILLE
ARDELLES	COLTAINVILLE	GILLES
ARDELU	COMBRES	GOHORY
AUNAY-SOUS-AUNEAU	COULOMBS	GOMMERVILLE
AUNEAU-BLEURY-SAINT-	COURBEHAYE	GOUILLONS
SYMPHORIEN	COURVILLE-SUR-EURE	GUAINVILLE
BAIGNEAUX	CRECY-COUVE	GUILLEVILLE
BAILLEAU-	CRUCEY-VILLAGES	HANCHES
ARMENONVILLE	DAMMARIE	JALLANS
BAUDREVILLE	DANCY	JANVILLE-EN-BEAUCE
BAZOCHES-LES-HAUTES	DANGEAU	JAUDRAIS
BEAUCHE	DANGERS	JOUY
BEAUVILLIERS	DENONVILLE	LA BOURDINIERE-SAINT-
BERCHERES-LES-PIERRES	DIGNY	LOUP
BEROU-LA-MULOTIERE	DONNEMAIN-SAINT-	LA CHAPELLE-
BLANDAINVILLE	MAMES	D'AUNAINVILLE
BOISSY-EN-DROUAIS	DREUX	LA CHAPELLE-DU-NOYER
BOISSY-LES-PERCHE	DROUE-SUR-DROUETTE	LA CHAPELLE-
BOISVILLE-LA-SAINT-PERE	ECROSNES	FORAINVILLIERS
BONCOURT	EOLE-EN-BEAUCE	LA CHAPELLE-FORTIN
BONNEVAL	EPERNON	LA CHAUSSEE-D'IVRY
BOUGLAINVAL	ESCORPAIN	LA FERTE-VIDAME
BOUTIGNY-PROUAIS	FESSANVILLIERS-	LA FRAMBOISIERE
BOUVILLE	MATTANVILLIERS	LA LOUPE
BREZOLLES	FLACEY	LA MANCELIERE
BROU	FONTAINE-LA-GUYON	LA PUISAYE
BROUE	FONTAINE-LES-RIBOUTS	LA SAUCELLE
BU	FONTAINE-SIMON	LAMBLORE
BULLAINVILLE	FRAZE	LE BOULLAY-LES-DEUX-
CHAMPROND-EN-GATINE	FRESNAY-LE-COMTE	EGLISES
CHARPONT	GALLARDON	LE BOULLAY-MIVOYE
CHARTRES	GARANCIERES-EN-	LE BOULLAY-THIERRY
CHASSANT	BEAUCE	LE GAULT-SAINT-DENIS

LE MESNIL-SIMON
LE MESNIL-THOMAS
LE THIEULIN
LES CORVEES-LES-YYs
LES ETILLEUX
LES PINTHIERES
LES RESSUINTES
LES VILLAGES VOVEENS
LETHUIN
LOGRON
LOUVILLIERS-LES-PERCHE
LUCE
LUIGNY
LUISANT
LUPLANTE
MAILLEBOIS
MAINVILLIERS
MANOU
MARBOUE
MARCHEZAIS
MAROLLES-LES-BUIS
MARVILLE-MOUTIERS-
BRULE
MEAUCE
MEROUVILLE
MESLAY-LE-VIDAME
MEVOISINS
MIGNIERES
MITTAINVILLIERS -
VERIGNY
MOLEANS
MONTBOISSIER
MONTIGNY-LE-CHARTIF
MONTIREAU
MONTLANDON
MORANCEZ
MORVILLIERS
MOUTIERS
NEUVY-EN-BEAUCE
NEUVY-EN-DUNOIS
NOGENT-LE-ROI

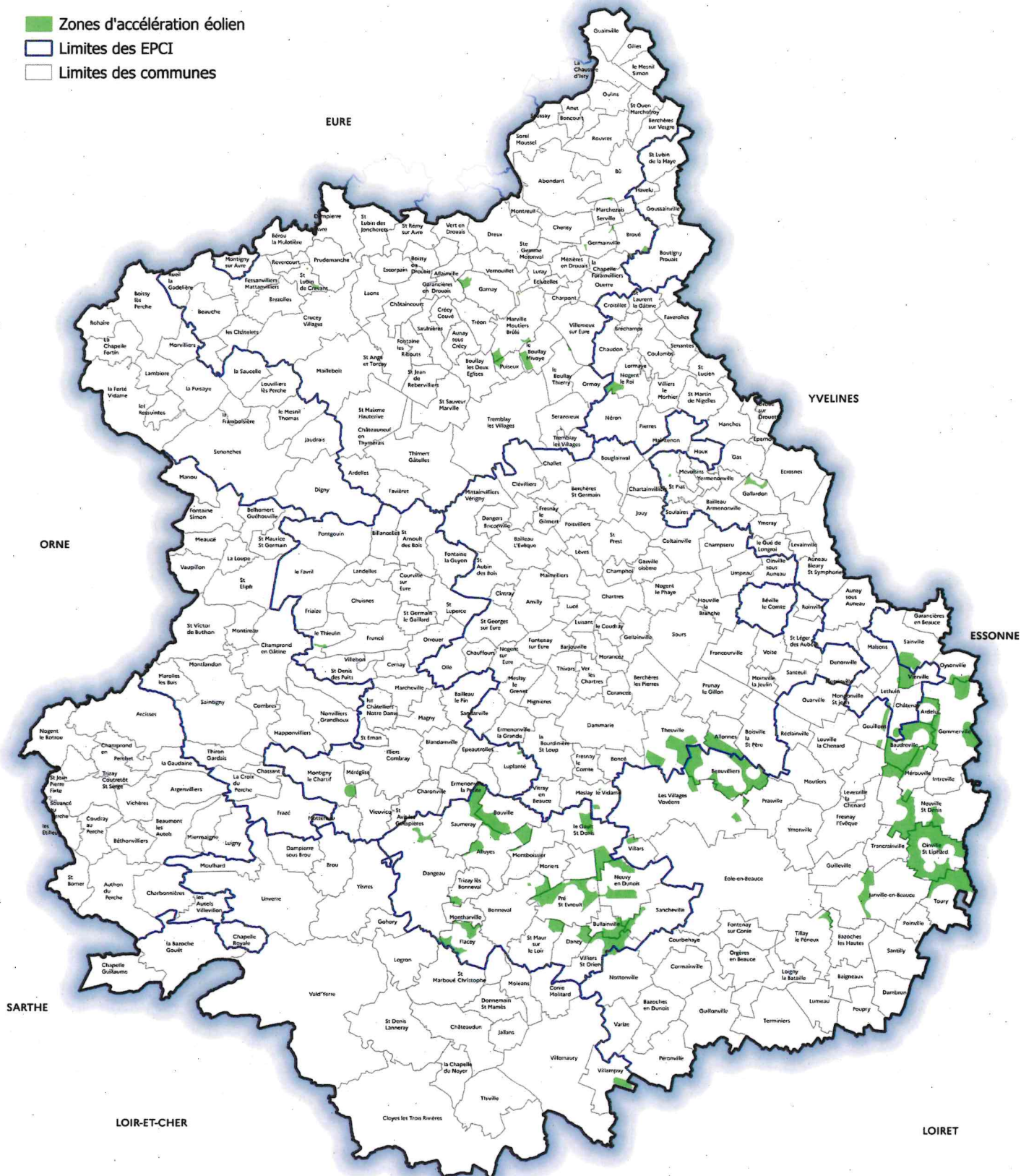
NONVILLIERS-
GRANDHOUX
NOTTONVILLE
OINVILLE-SAINT-LIPHARD
ORGERES-EN-BEAUCE
OULINS
OYSONVILLE
PIERRES
POUPRY
PRASVILLE
PRE-SAINT-EVROULT
PRUDEMANCHE
PRUNAY-LE-GILLON
PUISEUX
RECLAINVILLE
ROHAIRE
ROUVRAY-SAINT-DENIS
ROUVRES
SAINT-ARNOULT-DES-
BOIS
SAINT-ELIPH
SAINT-GEORGES-SUR-
EURE
SAINT-JEAN-DE-
REBERVILLIERS
SAINT-LEGER-DES-AUBES
SAINT-LUBIN-DE-
CRAVANT
SAINT-LUBIN-DE-LA-HAYE
SAINT-LUBIN-DES-
JONCHERETS
SAINT-LUCIEN
SAINT-LUPERCE
SAINT-MAIXME-
HAUTERIVE
SAINT-MARTIN-DE-
NIGELLES
SAINT-MAUR-SUR-LE-LOIR
SAINT-AURICE-SAINT-
GERMAIN
SAINT-OUEN-
MARCHEFROY

SAINT-PIAT
SAINT-PREST
SAINT-REMY-SUR-AVRE
SAINT-SAUVEUR-
MARVILLE
SAINTE-GEMME-
MORONVAL
SAINTIGNY
SAINVILLE
SANCHEVILLE
SANDARVILLE
SAULNIERES
SAUMERAY
SAUSSAY
SENONCHES
SERVILLE
SOUANCE-AU-PERCHE
SOURS
TERMINIERS
THEUVILLE
THIRON-GARDAIS
THIVARS
THIVILLE
TILLAY-LE-PENEUX
TOURY
TREMBLAY-LES-VILLAGES
TREON
TRIZAY-LES-BONNEVAL
VALD'YERRE
VARIZE
VER-LES-CHARTRES
VERNOUILLET
VERT-EN-DROUAI
VIERVILLE
VILLAMPUY
VILLARS
VILLEMEUX-SUR-EURE
VILLIERS-LE-MORHIER
VILLIERS-SAINT-ORIEN
YEVRES
YMERAY

ANNEXE 2 : Cartes des projets de zones d'accélération d'Eure-et-Loir par énergie renouvelable

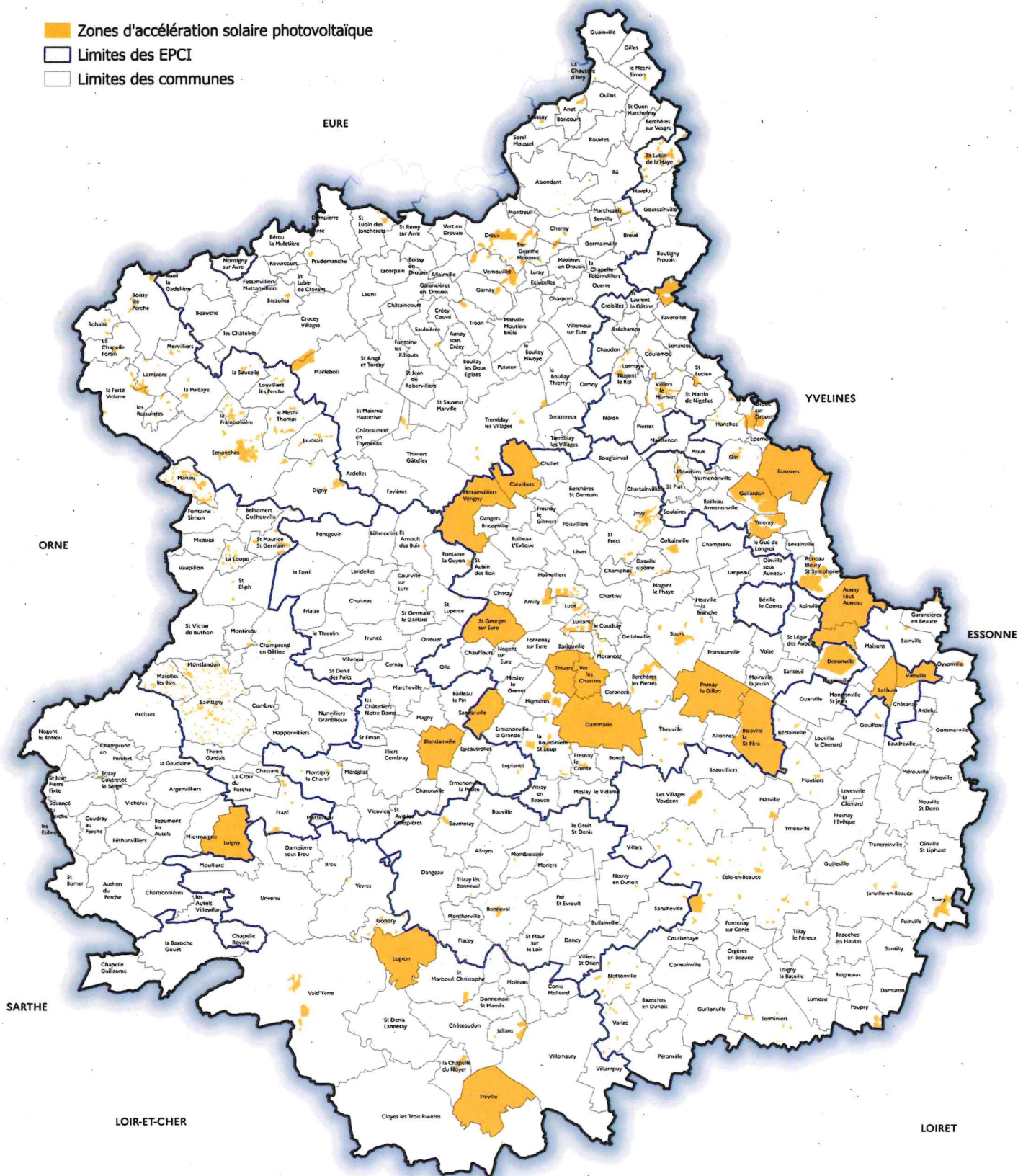
ZONES D'ACCELERATION DE L'EOLIEN EN EURE-ET-LOIR

- Zones d'accélération éolien
- Limites des EPCI
- Limites des communes



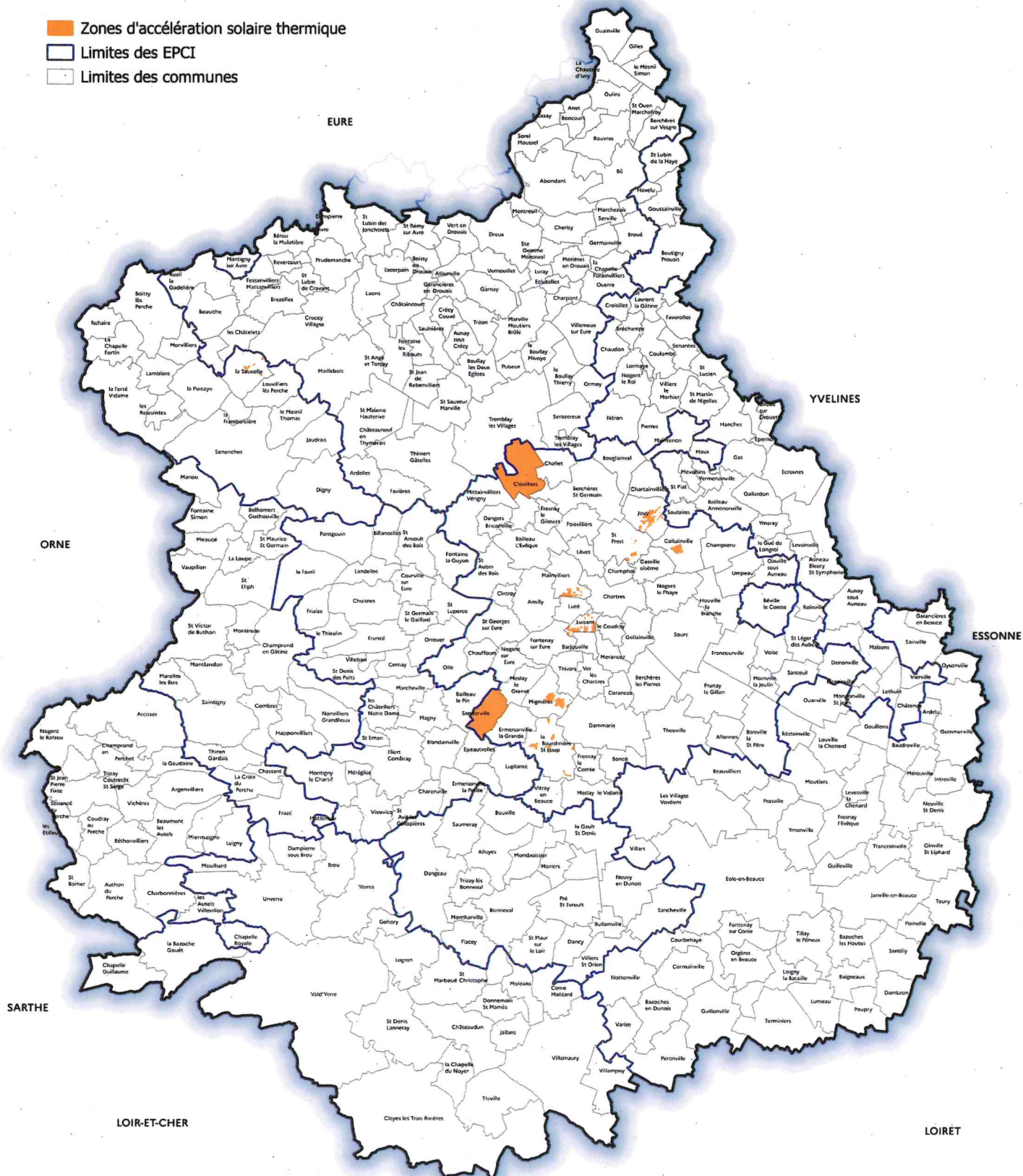
ZONES D'ACCELERATION DU SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE EN EURE-ET-LOIR

- Zones d'accélération solaire photovoltaïque
- Limites des EPCI
- Limites des communes



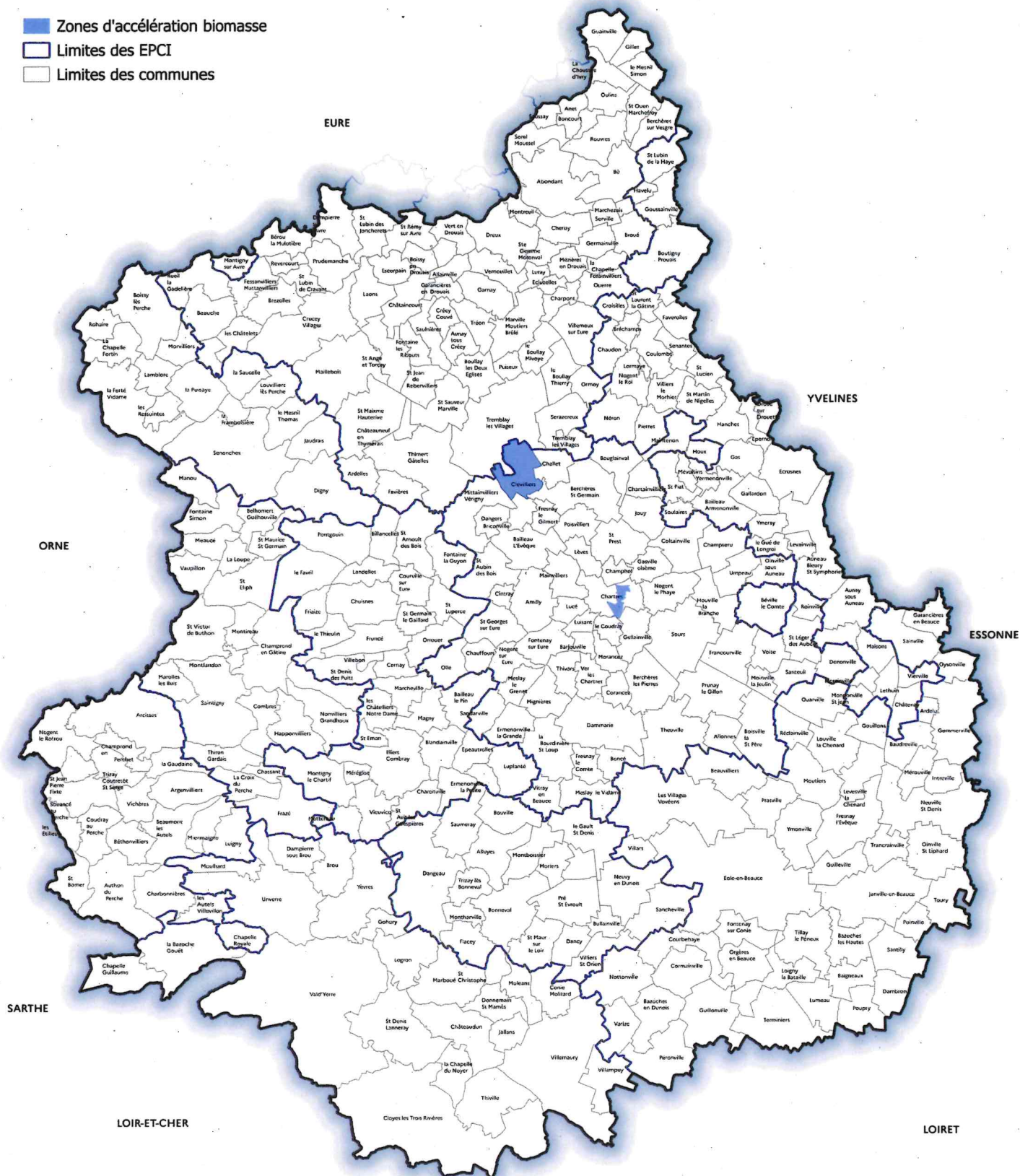
ZONES D'ACCELERATION DU SOLAIRE THERMIQUE EN EURE-ET-LOIR

- Zones d'accélération solaire thermique
- Limites des EPCI
- Limites des communes



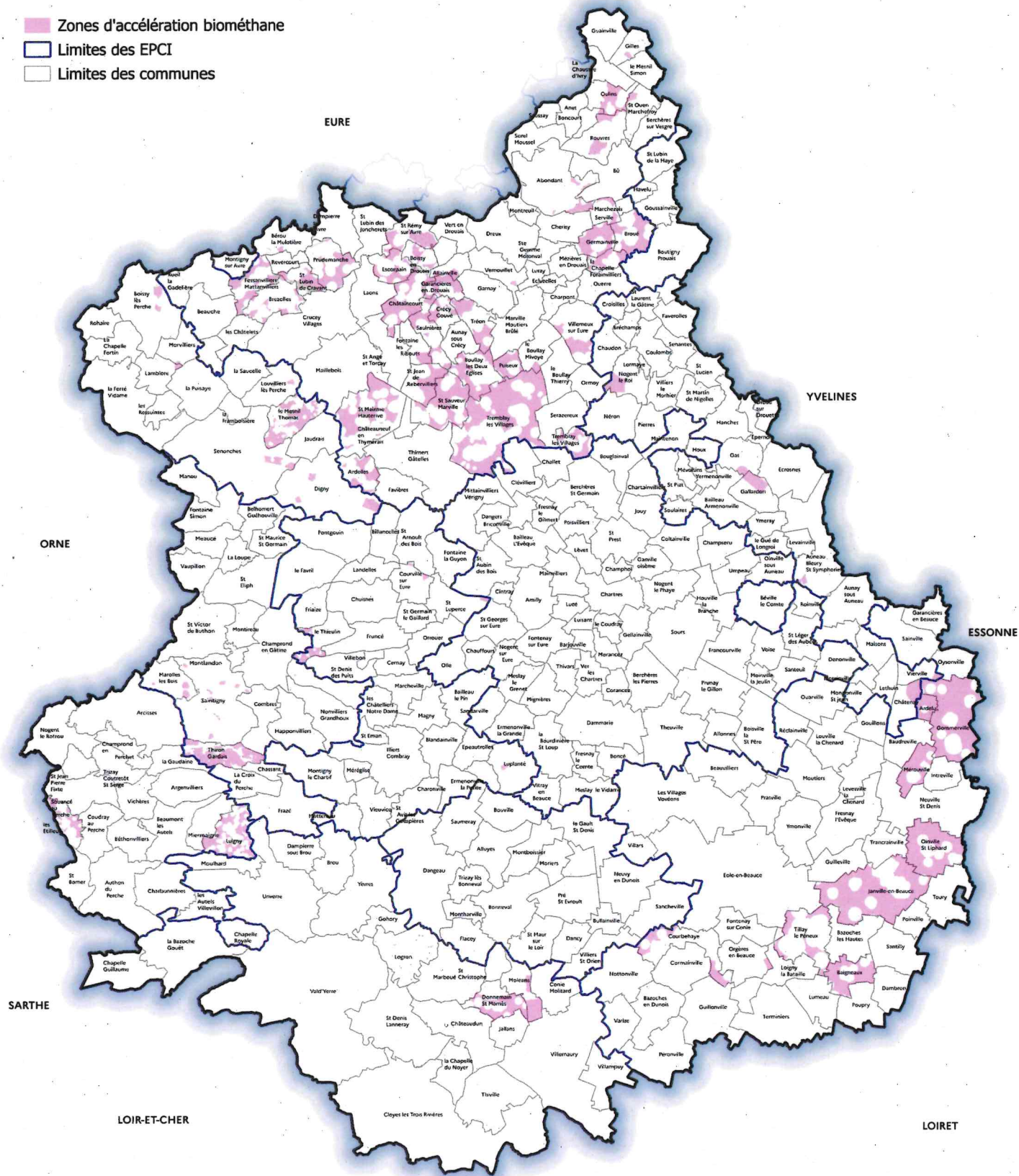
ZONES D'ACCELERATION DE LA BIOMASSE EN EURE-ET-LOIR

- Zones d'accélération biomasse
- Limites des EPCI
- Limites des communes



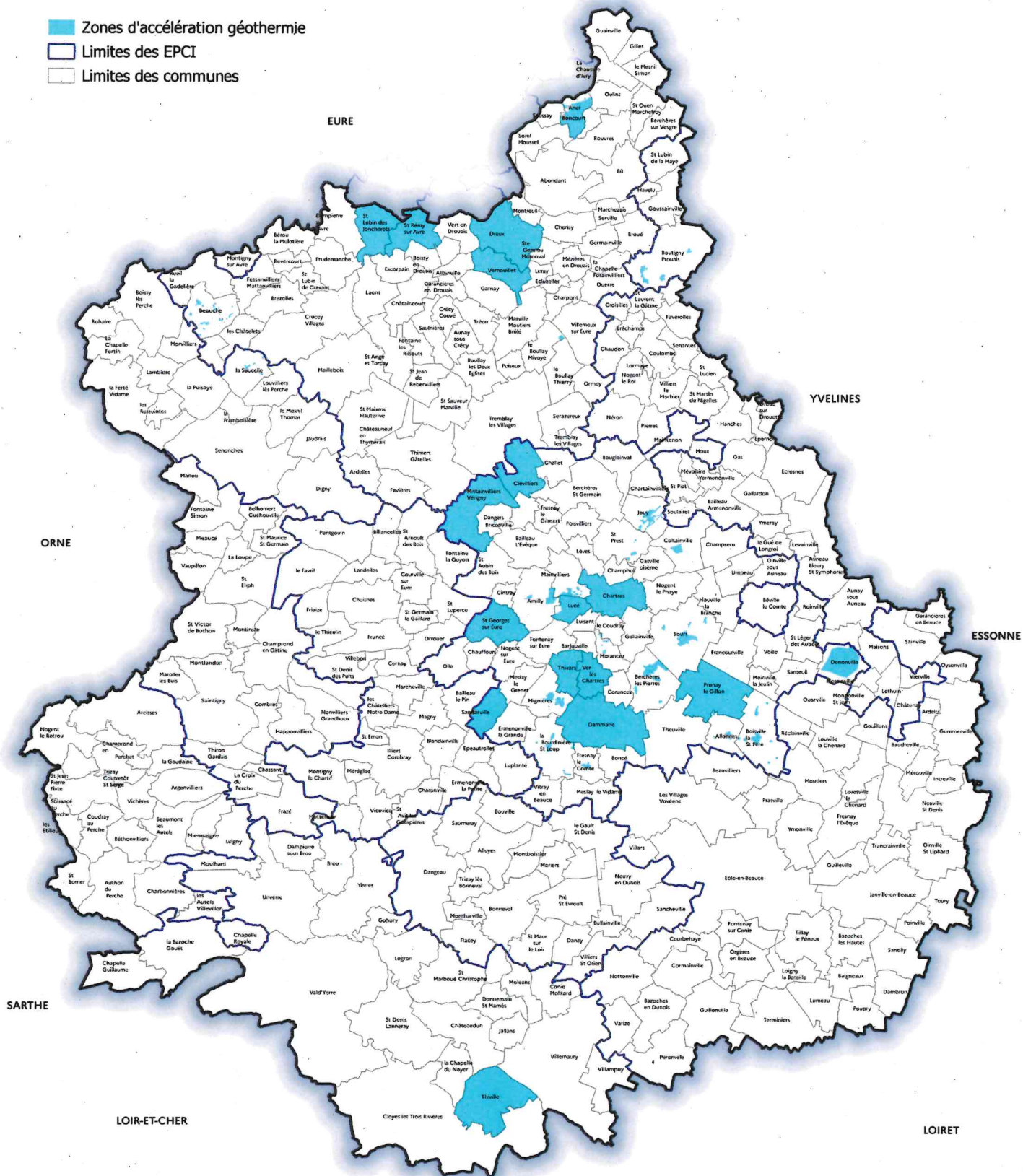
ZONES D'ACCELERATION DU BIOMETHANE EN EURE-ET-LOIR

- Zones d'accélération biométhane
- Limites des EPCI
- Limites des communes



ZONES D'ACCELERATION DE LA GEOTHERMIE EN EURE-ET-LOIR

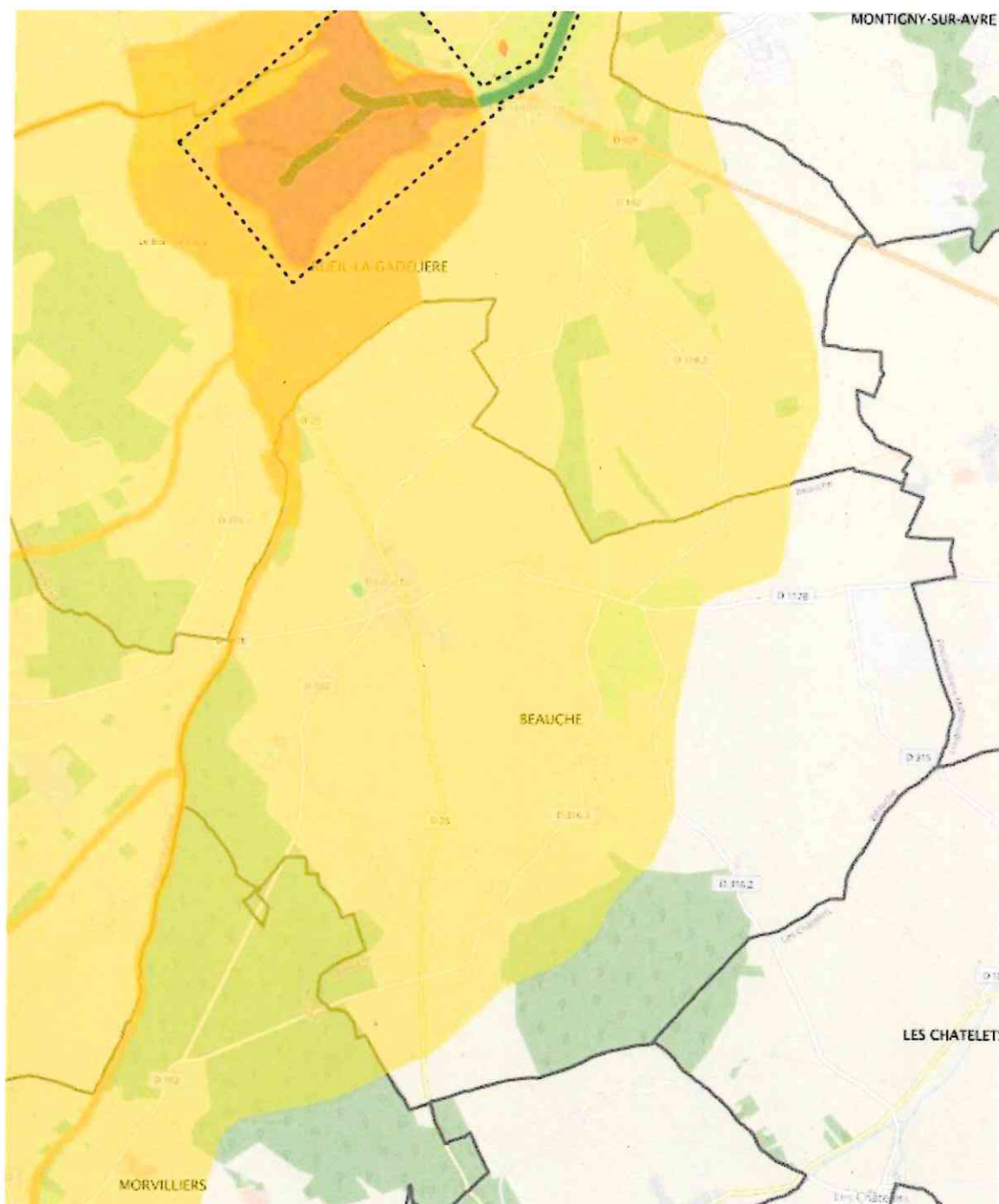
- Zones d'accélération géothermie
- Limites des EPCI
- Limites des communes



Annexe 6

Arrêté inter préfectoral n° ARS-DD28-SEDS-2023-05 du 07 juin 2023 portant déclaration d'utilité publique les périmètres des champs captant dit des sources de la Vigne sur la commune de rueil-la-Gadelière situé dans le département d'Eure-et-Loir

SITUATION DE LA COMMUNE DE BEAUCHE
DANS L'AIRE D'ALIMENTATION DU CHAMP CAPTANT DIT DES SOURCES DE LA VIGNE



- Périmètre de protection immédiate
- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée



Délégation départementale d'Eure-et-Loir

ARRETE INTERPREFECTORAL N°ARS-DD28-SEDS-2023- 10151, portant déclaration d'utilité publique les périmètres de protection du champ captant dit des sources de la Vigne sur la commune de Rueil-la-Gadelière situé dans le département d'Eure-et-Loir

Le Préfet de l'Orne,

Chevalier de l'Ordre
National du Mérite

Le Préfet de l'Eure,

Chevalier de l'Ordre
National du Mérite

Le Préfet d'Eure-et-Loir,

Chevalier de la Légion
d'honneur,
Officier de l'Ordre
National du Mérite

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L. 1321-1 à L. 1321-10 et R. 1321-1 à R. 1321-63
- VU** le code de l'environnement et notamment les articles L. 214-1 à L. 214-6, L. 214-8 et L. 215-13
- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles R. 151-1 à R. 153-22 et R. 161-1 à R. 161-8 et l'annexe du Livre Ier
- VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L. 11-1 et suivants, L. 321-20 et suivants et R. 11-1 et suivants
- VU** les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 modifiés portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux sondage, captage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'Environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0, 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié
- VU** le décret du Président de la République du 6 janvier 2021 portant nomination de Mme Françoise SOULIMAN en qualité de préfet d'Eure-et-Loir
- VU** le décret du Président de la République du 12 janvier 2022 portant nomination de M. Sébastien JALLET en qualité de préfet de l'Orne
- VU** le décret du Président de la République du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Simon BABRE en qualité de préfet de l'Eure
- VU** le protocole régional entre les préfets des départements du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher, du Loiret et le Directeur général de l'agence régionale de santé

Centre-Val de Loire du 28 avril 2022 formalisant les relations entre les Préfets de département et le Directeur général de l'agence régional de santé Centre-Val de Loire pour la mise en œuvre des moyens permettant l'exercice par les préfets de département de leurs compétences telles que prévues par le code de la santé publique

- VU** la loi du 5 juillet 1890 déclarant d'utilité publique les travaux à exécuter par la ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris des eaux des sources de la Vigne et de Verneuil. Cette loi autorise le captage au niveau des sources ainsi que l'adduction de ces eaux vers la ville de Paris, donc la distribution
- VU** l'arrêté interpréfectoral n°205-321-5 en date du 17 novembre 2005 autorisant la filière de traitement des eaux de l'aqueduc de l'Avre des eaux issues des sources de la Vigne, et son arrêté modificatif n°2010-90-8 en date du 31 mars 2010
- VU** l'arrêté du 19 décembre 2011 relatif au programme d'actions national à mettre en œuvre dans les zones vulnérables afin de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole
- VU** la délibération de l'établissement public Eau de Paris du 12/04/2019, sollicitant la nomination d'un nouvel hydrogéologue agréé pour relancer la procédure de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des sources de la Vigne situées sur la commune de Rueil-la-Gadelière
- VU** le protocole d'accord relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles concernés par les acquisitions immobilières poursuivies par l'Etat ainsi que les collectivités et organismes soumis au contrôle du service des domaines dans le département de l'Eure, du 26 juin 2015
- VU** le protocole régional relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du service des domaines, dans le département de l'Eure-et-Loir, du 28 juillet 2006
- VU** la convention annuelle relative à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du service du Domaine, pour le département de l'Eure-et-Loir pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2023
- VU** le protocole d'indemnisation des exploitants agricoles évincés à l'occasion d'acquisitions immobilières poursuivies dans le cadre d'une procédure d'expropriation dans le département de l'Orne, du 14 octobre 2014
- VU** la décision du 5 août 2022 du ministre de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021
- VU** l'étude préalable à la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des sources de la Vigne – étude d'environnement et de vulnérabilité du bassin d'alimentation des captages – contexte naturel et délimitation du bassin d'alimentation – décembre 2022

VU l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique d'août 2022 relatif à une proposition de délimitations des périmètres de protection et à une proposition de prescriptions associées

VU les relevés de décision des six comités de pilotage

N°	Date	Objectif	Participants
n°I	27/09/21	Lancement de la concertation	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir, DDTM Eure, ARS d'Eure-et-Loir, agence de l'eau Seine Normandie, Eau de Paris, conseil départemental d'Eure-et-Loir, communauté d'agglomération du Pays de Dreux, communes de Armentières-sur-Avre, Boissy-les-Perches, Charencey, Lambore, St-Victor-sur-Avre, Reuil-la-Gadelière, SIADEP de Brézolles, chambre d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°II	16/12/22	Présentation du projet d'arrêté, premiers arbitrages et calage méthodologique	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir, DDTM Eure, ARS d'Île-de-France, ARS d'Eure-et-Loir, DD ARS d'Eure, DIRNO, agence de l'eau Seine Normandie, Eau de Paris, conseil départemental d'Eure-et-Loir, communauté d'agglomération du Pays de Dreux, communes de Armentières-sur-Avre, Boissy-les-Perches, Chennebrun, Lambore, Normandel, Pullay, Reuil-la-Gadelière, St-Christophe-sur-Avre, St-Victor-sur-Avre, SIADEP de Brézolles, SMAVA, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°III	27/06/22	Présentation du dossier à l'ensemble des élus concernés par un périmètre de protection	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir, DDTM Eure, ARS d'Île-de-France, ARS d'Eure-et-Loir, ARS d'Orne, DIRNO, Eau de Paris, conseil départemental d'Eure-et-Loir, communauté d'agglomération du Pays de Dreux, communes de Chennebrun, Pullay, St-Victor-sur-Avre, syndicat mixte Vallée de l'Avre, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°IV	12/09/22	Validation de l'ensemble des périmètres de protection, présentation de la stratégie d'indemnisation et du projet d'arrêté préfectoral, calage du calendrier de la phase administrative	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir et Orne, DDTM Eure, ARS d'Île-de-France, ARS d'Eure-et-Loir, DIRNO, agence de l'eau Seine Normandie, Eau de Paris, conseil départemental d'Eure-et-Loir, communauté d'agglomération du Pays de Dreux, communes de Armentières-sur-Avre, Chennebrun, Pulay, Montigny-sur-Avre, Reuil-la-Gadelière, St-Victor-sur-Avre, SAEP Verneuil-Est [maître d'ouvrage source Gonord], chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°V	24/11/22	Arbitrage sur les points soulevés lors de la réunion publique du 18/10/22. Finalisation de l'organisation de l'enquête publique	Sous-préfet de Dreux, DDFIP de l'Eure, DDT Orne, ARS d'Île-de-France, ARS d'Eure, ARS de l'Eure-et-Loir, ARS de l'Orne, Eau de Paris, conseil départemental d'Eure-et-Loir, conseil départemental de l'Orne, communauté d'agglomération du Pays de Dreux, communes de Reuil-la-Gadelière, St-Victor-sur-Avre, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne.
n°VI	11/04/23	Présenter pour avis des membres du Comité les modifications proposées par les services de l'État du projet d'arrêté prenant en compte les observations de la commission d'enquête publique	Sous-préfet de Dreux ; préfectures de l'Eure ; DDT Eure-et-Loir ; DDTM Eure ; DIRNO ; Eau de Paris ; agence de l'Eau Seine Normandie ; ARS d'Eure, ARS de l'Orne ; conseil départemental d'Eure-et-Loir ; communes d'Armentières-sur-Avre, Charencey, Chennebrun, Lambore, la Pullay, St-Victor-sur-Avre, Reuil-la-Gadelière et Verneuil-sur-Avre ; communauté d'agglomération du Pays de Dreux / syndicat du bassin versant des 4 rivières ; chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne.

VU les relevés de décision des quatre comités techniques

N°	Date	Objectif	Participants
n°1	09/05/22	Calage de la méthode pour affiner les périmètres satellites	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir, DDTM Eure, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°2	03/06/22	Premier arbitrage sur l'affinage des périmètres satellites et demande complémentaires	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°3	04/07/22	Cartographie des périmètres retenus et présentation des premiers éléments sur la stratégie d'indemnisation	DDT Eure-et-Loir, DDTM Eure, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne.
n°4	06/07/22	Travail sur la stratégie d'indemnisation	DDT Eure-et-Loir, DDTM Eure, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne.

VU la réunion d'information publique dans la commune de Bérou-la-Mulotière (Eure-et-Loir)

N°	Date	Objectif	Participants
	18/10/22	Présentation des enjeux de la DUP, de la démarche méthodologique et du projet d'arrêté préfectoral	Sous-préfet de Dreux, DDT Eure-et-Loir, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé. <u>Invités</u> : les usagers des 32 communes concernées par les futurs périmètres de protection (PPI, PPR, PPE)

VU les sept réunions techniques

N°	Date	Objectif	Participants
n°1	25/11/21	Visite des bétouilles et repérage terrain	Sous-préfet de Dreux, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°2	14/12/21	Point juridique sur les cours d'eau	Sous-préfet de Dreux, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°3	11/03/22	Planning prévisionnel	Sous-préfet de Dreux, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°4	25/03/22	Sensibilisation et présentation du dossier aux trois préfectures concernées	Préfectures de l'Eure, de l'Eure-et-Loir, de l'Orne, ARS d'Eure-et-Loir, d'Eure, d'Orne, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°5	05/04/22	Travail sur les prescriptions des périmètres	Sous-préfet de Dreux, ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°6	21/07/22	Présentation globale de la stratégie d'indemnisation et présentation technique des périmètres de protection	ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.
n°7	06/09/22	Affinage de la stratégie d'indemnisation et des unités d'azote	ARS d'Eure-et-Loir, Eau de Paris, chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, hydrogéologue agréé.

- VU** l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2022 prescrivant, pour la période du 13 février au 6 mars 2023 inclus, l'ouverture de l'enquête publique et parcellaire en vue de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des sources de la Vigne situées sur la commune de Rueil-la-Gadelière
- VU** les documents de l'enquête publique à laquelle il a été procédé du 13 février 2023 à 9 heure au 6 mars 2023 à 17 heure
- VU** l'avis et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 30 mars 2023
- VU** l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Co-
DERST) de l'Eure en date du 2 mai 2023
- VU** l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Co-
DERST) de l'Orne en date du 9 mai 2023
- VU** l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Co-
DERST) de l'Eure-et-Loir en date du 25 mai 2023

CONSIDERANT que la loi du 5 juillet 1890 déclare d'ores et déjà d'utilité publique les travaux à exécuter par la ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris des eaux des sources dites de la Vigne et de Verneuil

CONSIDÉRANT que l'établissement des périmètres de protection et les prescriptions techniques tels qu'ils sont prévus dans le présent arrêté sont de nature à réduire les risques de pollution accidentelle et ponctuelle susceptibles d'affecter la qualité de la ressource en eau

Sur proposition du Directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire

ARRETENT

ARTICLE 1^{er} : déclaration d'utilité publique des cinq types de périmètres de protection

Est déclaré d'utilité publique l'établissement des cinq types de périmètres de protection de la ressource en eau autour du champ captant désigné par sources de la Vigne.

Ce champ captant est composé de sept ouvrages regroupés en trois groupes de sources :

- Les sources du Nouvet (source du Chêne, source de Ganderolle, source du Blaou) ;
- Les sources Basses (source des Gravieres, source de Foisys, source de Rivière) ;
- La source d'Erigny.

Le tableau ci-après mentionne les coordonnées des différents ouvrages concernés :

Champ captant des Sources de la Vigne (7 ouvrages)	Code BSS (Banque de données du Sous-Sol)	N° de parcelle	Section	Coordonnées Lambert 93 (m)		Altitude (m)
				X	Y	Z
Source du Chêne	BSS000RFQU 02153X2028	44	ZH	549 476	6 847 463	165
Source de Ganderolle	BSS000RFQV 02153X2029	45	ZH	549 476	6 847 483	157
Source du Blaou	BSS000RFQW 02153X2030	46	ZH	549 592	6 847 598	155
Source des Gravieres	BSS000RFQX 02153X2031	34	AB	550 395	6 847 971	154
Source de Foisys	BSS000RFQY 02153X2032	28	AB	550 555	6 848 010	152
Source de la Rivière	BSS000RFQZ 02153X2033	32	AB	550 665	6 848 025	152
Source d'Erigny	BSS000RFQS 02153X2026	236	B	549 896	6 848 075	155

Les périmètres de protection sont établis sur la base technique des avis de l'hydrogéologue agréé et des comités de pilotage et comités techniques mis en place par les services de l'Etat. Afin de protéger la ressource en eau tout en s'adaptant aux contraintes territoriales, cinq types de périmètres de protection sont définis, avec pour chacun d'eux pour plus de lisibilité dans cet arrêté, un code couleur et une cartographie générale proposée en ANNEXE 1.

- **Périmètre de Protection Immédiate (PPI) :**
- **Périmètre de Protection Rapprochée Principal (PPRP) :**
- **Périmètre de Protection Rapprochée Satellite de type 2 (PPRS2) :**
- **Périmètre de Protection Rapprochée Satellite de type 1 (PPRS1) :**
- **Périmètre de Protection Eloignée (PPE).**

Ces périmètres de protection sont établis ainsi qu'il suit.

ARTICLE 2 : définition du Périmètre de Protection Immédiate (PPI)

Ce périmètre a pour objet d'empêcher la détérioration des ouvrages de prélèvement et d'éviter que des déversements, des infiltrations ou des dépôts de substances ou matières polluantes se produisent à l'intérieur ou à proximité immédiate du captage. Les parcelles concernées par le périmètre de protection immédiate, situées sur la commune de Rueil-la-Gadelière sont listées dans le tableau ci-dessous :

Sources du Nouvet	Sources Basses	Source d'Erigny
• Section B parcelles 57, 58, 59, 61, 62, 216 • Section AB parcelle 157 • Section ZI parcelle 7 • Section ZH parcelles 1, 2, 41 à 50	Section AB parcelles 25 à 35, 40, 156	Section B parcelles 218, 230 à 239, 240 à 243, 245

Le périmètre de protection immédiate est la pleine propriété de l'établissement public Eau de Paris.

La délimitation parcellaire est cartographiée en ANNEXE 2.

Les prescriptions pour ce périmètre sont mentionnées dans la grille insérée à l'ARTICLE 5.

ARTICLE 3 : définition des Périmètres de Protection Rapprochée (PPR)

Ce périmètre a pour objet d'assurer la protection de la qualité des eaux. A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Le périmètre de protection rapprochée est constitué des trois périmètres suivants :

1. Un **Périmètre de Protection Rapprochée Principal (PPRP)** qui concerne les parcelles environnantes du périmètre de protection immédiate, les chemins traversant le PPI, ainsi qu'une bande de 20 mètres de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau vulnérables permanents ou temporaires situés en amont des captages. La délimitation parcellaire est cartographiée en ANNEXE 1 et ANNEXE 2.

REMARQUE 1 : l'état parcellaire joint au dossier d'enquête publique permet de connaître de manière exhaustive les terrains concernés, certains d'entre eux ne figurant pas sur lesdites cartes.

REMARQUE 2 : le PPRP de 20 mètres le long des cours d'eau prévoit une zone tampon rivulaire de 5 mètres en projection de ces cours d'eau vulnérables. Celle-ci correspond aux bandes enherbées de 5 mètres de large déjà imposées au titre des bandes tampons pérennes des Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales par l'arrêté national BCAE du 24 avril 2015.

2. **Deux Périmètres de Protection Rapprochée Satellites (PPRS)** disjoints ou non du périmètre de protection principal. Ces périmètres de protection rapprochées satellites concernent des parcelles présentant des gouffres, effondrements, dolines d'emprise et gabarit importants, ou de forte densité ou situées à proximité de tels points d'engouffrement préférentiels. Ils sont de deux types :
 - **PPRS Type 2** : vigilance très renforcée. Il s'agit de secteurs à forte densité d'indices karstiques observables en surface ou sur photographie aérienne (bétoires) dont les tracés historiques ont montré des résultats positifs. Chaque périmètre satellite de type 2 est repéré par un numéro et une appellation de localité. Ces PPRS de type 2 correspondent soit à une bande tampon rivulaire de 20 mètres sur la longueur des cours d'eau concernés, soit à des parcelles entières, ces délimitations étant identifiées sur les cartes en ANNEXE 4 du présent arrêté.
 - **PPRS Type 1** : vigilance renforcée. Il s'agit de secteurs non contigus nécessitant l'application de prescriptions du fait de leur vulnérabilité ;

Les neuf périmètres présentés dans le tableau ci-après sont cartographiés en ANNEXE 4

Dans la vallée de l'Avre:	Dans le bassin versant du Buternay:
• PPR satellite n° 2 appellation « Lambergerie » • PPR satellite n° 3 appellation « Chennebrun » • PPR satellite n° 13 appellation « Moussonvilliers » • PPR satellite n° 14 appellation « Bois-Brard » • PPR satellite n° 15 appellation « La Chauvellerie » • PPR satellite n° 16 appellation « Armentières »	• PPR satellite n° 7 appellation « Vau-Renard » • PPR satellite n° 12 appellation « Haut-Chevrier » • PPR satellite n° 18 appellation « Boissy » • PPR satellite situé entre les PPR satellite 18 Boissy et le PPR satellite 7 Vau-Renard.

REMARQUE 3 : dans cet arrêté, sont considérés comme « cours d'eau », le réseau hydrographique identifié comme tel au sein des cartographies départementales des Directions départementales des territoires de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne en date du 01/12/2021 et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral. Ces cartographies ont été élaborées en application de l'article L.215-7-1 du Code de l'environnement.

REMARQUE 4 : il n'a pas été réalisé de prescriptions spécifiques pour chaque périmètre satellite. Les prescriptions sont communes à tous les périmètres de protection satellites selon leur type.

Les prescriptions pour ces périmètres sont mentionnées dans la grille insérée à l'ARTICLE 5.

ARTICLE 4 : définition du Périmètre de Protection Eloignée (PPE)

Le périmètre de protection éloignée est destiné à attirer la vigilance des services de l'Etat et des collectivités territoriales concernant les nouvelles demandes d'aménagement ou d'installations d'activités. Ce périmètre est identique au périmètre de l'Aire d'alimentation des captages (AAC) des sources de la Vigne.

ARTICLE 5 : prescriptions applicables à l'ensemble des périmètres de protection

L'ensemble des prescriptions concernant les périmètres de protection sont mentionnées dans la grille ci-après. Les services de l'Etat sont en charge du contrôle de la bonne application du présent arrêté. Le gestionnaire des captages pourra néanmoins informer ces derniers en cas de constatation de manquements au présent arrêté.

A / Accès aux parcelles	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
A1: Interdiction à toute personne excepté au personnel de la société d'exploitation des captages et aux sociétés de maintenance ou d'entretien du site uniquement en présence du personnel de la Société d'exploitation des captages	X				
A2: Mise en place de dispositifs empêchant l'accès public aux véhicules à chaque extrémité des chemins communaux traversant le PPI de part en part (précisions à l'ARTICLE 6)		X			
A3: Mise en place d'un suivi individuel (exceptées les sources du groupe Nouvet impossibles à dissocier dans l'aqueduc secondaire), par sonde de mesure en continu de l'eau brute sur chaque source avec système d'alertes reportées au centre de contrôle d'Eau de Paris, permettant de dériver les eaux captées en cas de constats d'une anomalie qualitative (précisions à l'ARTICLE 7)	X				
A4: Mise en place d'une procédure d'alerte « pollution » en moins de 48 heures (précisions à l'ARTICLE 8)	X				

B / Usage des parcelles / Occupation du sol	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
B1: Interdiction de toutes activités autres que celles liées à la production d'eau potable (exceptés les usages possibles dont les conditions sont précisées aux ARTICLES 9 et 10)	X				
B2: Classement de tous les boisements et friches existants en zone boisée classée		X	X	X	
B3: Obligation de conservation (sans labour) des surfaces en herbe actuelles (prairies permanentes et jachères) de plus de 5 ans en prairies extensives ou jachères. Pour les prairies possibilité de fertilisation selon un apport annuel maximal d'azote minéral de 30 unités à l'hectare, si besoin complété par un second apport ultérieur de 30 unités d'azote maximal par hectare. Les traitements phytosanitaires sont interdits sauf traitement localisé en cas d'infestation (précision ARTICLE 11)		X		X	
B4: Surfaces cultivées existantes ou surfaces en herbe temporaires (prairies et jachères) à convertir en boisement ou en prairies permanentes extensives non traitées non fertilisées (selon la cartographie, soit sur une bande rivulaire de 20 mètres à partir de la rive, soit sur des parcelles entières quand la vulnérabilité est plus large). Le pâturage y est autorisé mais avec un chargement limité à 1,6 UGB / ha y compris pour l'activité équine. Les prairies permanentes doivent être conservées en prairies permanentes extensives non traitées non fertilisées			X		
B5: Obligation de mise en place de bandes rivulaires de 5 mètres de large le long des cours d'eau, non traitées et non fertilisées (c'est-à-dire non cultivée, enherbée, arborée, boisée ou en friche)		X		X	
B6: Interdiction de traversée des passages à gué par les véhicules à moteur thermique (sauf exploitant agricole et forestier riverain dans le cadre de son activité)		X	X		
B7: Interdiction de défrichement, de coupes à blanc et de dessouchage y compris dans le cadre de l'exploitation forestière		X	X	X	
B8: Interdiction de création de camping /aire de stationnement de populations nomades		X	X	X	vigilance
B9: Interdiction de toute nouvelle construction sauf reconstruction à l'identique			X		
B10: Interdiction de nouvelles constructions ou extension sauf sous réserve, pour l'ensemble du bâti, de conformité en toutes circonstances de l'assainissement et de l'absence de rejet non traité. Les piscines, y compris hors sol, doivent disposer d'un système de vidange hors du milieu naturel				X	
B11: Interdiction de nouvelles constructions dans la bande de 20 mètres prise à partir de la berge du lit mineur sauf sous réserve, pour l'ensemble du bâti, de conformité en toutes circonstances de l'assainissement et de l'absence de rejet non traité. Les piscines, y compris hors sol, doivent disposer d'un système de vidange hors du milieu naturel		X			
B12: Interdiction de nouvelle installation ICPE ou installations à risque environnemental		X	X	X	vigilance
B13: Interdiction de création de cimetières ou inhumations privées		X	X	X	vigilance
B14: Interdiction de création de plans d'eau / étangs sauf en cas de projet favorable à l'amélioration de la qualité des eaux, défini en concertation avec l'établissement public Eau de Paris		X	X	X	vigilance
B15: Interdiction de création d'activités nautiques, de sports aquatiques ou de zones de baignades (établissements recevant du public de types X et PA)		X	X	X	vigilance
B16: Interdiction d'exploitation ou de création de zones de stationnement collectif hors celles pourvues d'un dispositif de collecte et recueil des eaux de ruissellement et n'entraînant aucun rejet non traité dans le milieu naturel		X	X	X	vigilance

C / Stockage - Entreposage de produits à risques	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
C1: Interdiction de création de nouveau stockages - zones de dépotage de carburants ou effluents à risques		X	X	X	vigilance
C2: Interdiction de création de conduites aériennes ou enterrées de transport de produits à risques		X	X	X	vigilance
C3: Conservation des stockages existants de produits à risques uniquement s'ils répondent aux normes en vigueur		X	X	X	

D / Ouvrages souterrains / Excavations	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
D1: Interdiction de création ou d'agrandissement de carrières d'exploitation de matériaux ou excavation permanente supérieure à 2 mètres de profondeur mettant à nu la roche crayeuse		X	X	X	vigilance
D2: Interdiction de création de nouveaux puits, forages, puits d'infiltrations, forages de sondes géothermiques, forages pour fondations d'une profondeur supérieure à 2 mètres		X	X	X	vigilance
D3: Obligation de mises aux normes de la partie hors sol des puits et forages existants si utilisés		X	X	X	
D4: Obligation de comblement de puits ou forage existants non exploités		X	X	X	

E / Voies de communication / transport de matières dangereuses	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
E1: Interdiction de création de nouvelles voies routières et ferroviaires. Les travaux sur les voies existantes devront intégrer la gestion des eaux de ruissellement		X	X	X	
E2: Interdiction de transport de matières dangereuses via les routes départementales et communales, excepté les livraisons domestiques de carburant et les livraisons pour les exploitations agricoles		X	X	X	

F / Assainissement - Gestion des effluents	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
F1: Interdiction de création de nouvelles installations collectives de traitement des effluents domestiques et industriels		X	X	X	vigilance
F2: Interdiction du transit d'eaux usées hors conduite étanche		X	X	X	
F3: Interdiction de rejet d'effluents non traités et/ou ne répondant pas aux normes de rejets en vigueur		X	X	X	
F4: Interdiction de création de nouveaux exutoires de drainage		X	X	X	vigilance
F5: Interdiction d'épandage d'effluents de type 1 (d'après le classement des fertilisants azotés mentionné dans l'arrêté du 19 décembre 2011 relatif au programme d'actions national à mettre en œuvre dans les zones vulnérables afin de réduire la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole) <i>Remarque : Les types 3 (fertilisants azotés minéraux) sont décrits dans les prescriptions B3 et B4</i>			X		
F6: Interdiction d'épandage d'effluents de type 2 dont le rapport C/N [carbone sur azote] est inférieur ou égal à 8. L'exploitant qui réalise des épandages doit pouvoir produire une analyse de suivi annuelle des rapports C/N réalisée par un laboratoire agréé par le ministère de l'Agriculture et la fournir sur demande aux services de l'État et de l'établissement public Eau de Paris. <i>Remarque : Les types 3 (fertilisants azotés minéraux) sont décrits dans les prescriptions B3 et B4</i>		X	X	X	vigilance
F7: Interdiction de création de bassin d'infiltration des eaux pluviales (y compris pour les nouveaux aménagements routiers), sauf en cas de projet favorable à l'amélioration de la qualité des eaux, après l'avis favorable de l'établissement public Eau de Paris		X	X	X	vigilance

F / Assainissement - Gestion des effluents	PPI	PPR Principal	PPR S2	PPR S1	PPE
F8: Interdiction de dépôts et stockage d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de déchets et décharges sauvages, de tas de boues de curage ou de tas de fumier (hors réglementation d'épandage)		X	X	X	
F9: Interdiction de création de nouvelles installations de méthanisation		X	X	X	vigilance
F10: Interdiction d'abreuvement direct des animaux d'élevage dans les lits des cours d'eau		X	X	X	
F11: Interdiction de nouveaux bassins routiers de collecte des eaux pluviales sauf s'ils sont équipés de vannes d'obturation faisant l'objet d'une maintenance régulière et intégrés dans la procédure d'alerte pollution. Les nouveaux projets routiers doivent intégrer les risques de pollution de la ressource en eau.		X	X	X	vigilance

ARTICLE 6 : précisions sur la prescription A2. Dispositifs de régulation des accès publics

Des dispositifs empêchant l'accès public aux véhicules doivent être mis en place à chaque extrémité des chemins communaux traversant le périmètre de protection immédiate de part en part, afin d'éviter tout risque de déversement de polluants pour la ressource en eau. Toutefois, afin de conserver l'intérêt touristique du site pour les randonneurs, l'accès des piétons et des vélos est conservé. Ces dispositifs sont précisés sur la carte de l'ANNEXE 3 et consistent en:

- ☐ Pour l'accès 1: mise en place d'un portail ou d'une barrière avec un système d'ouverture électrique facilitant les allées et venues des véhicules de l'établissement public Eau de Paris et d'un portillon ou d'un autre dispositif permettant le passage possible des piétons et des vélos uniquement ;
- ☐ Pour les accès 2,3 et 4 : mise en place d'un portail ou d'une barrière avec une ouverture manuelle (accès ponctuels des véhicules de l'établissement public Eau de Paris) et d'un portillon ou d'un autre dispositif permettant le passage possible des piétons et des vélos uniquement. Le dispositif doit pouvoir empêcher le passage des véhicules de type deux-roues à moteur.

ARTICLE 7 : précisions sur la prescription A3. Suivi qualitatif de l'eau brute

La mise en place d'un suivi individuel par sonde de mesure en continu de l'eau brute sur chaque source avec des système d'alertes reportées au centre de contrôle de l'établissement public Eau de Paris porte sur les paramètres suivants : pH / oxygène dissous / turbidité / conductivité électrique / nitrates. Exceptionnellement, un seul dispositif de surveillance en continu reprenant ces cinq paramètres doit être mis en place pour les sources du groupe Nouvet étant donné que ces sources ne sont pas dissociées dans leur exploitation.

ARTICLE 8 : précisions sur la prescription A4. Procédure d'une alerte pollution de type 48 heures

Etant donné la très forte vulnérabilité de la ressource captée et les temps de transfert rapides, l'établissement public Eau de Paris doit mettre en place une procédure d'alerte « pollution » intégrant les communes concernées ainsi que les services de l'Etat : préfectures de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, direction départementale de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne, délégation départementale de l'Eure-et-Loir de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire, délégations départementales de l'Eure et de l'Orne de l'agence régionale de santé Normandie et de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et les services

de gendarmeries et de secours de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne. Cette procédure doit inclure un maillage de vigilance du territoire pour analyser rapidement l'impact d'une pollution accidentelle et prévenir en 48 heures maximum l'établissement public Eau de Paris.

ARTICLE 9 : précisions sur la prescription B1. Conditions de l'usage « entretien du périmètre de protection immédiate »

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate :

- ☐ Le long de la clôture, un chemin d'1 mètre de large minimum doit être parfaitement débroussaillé en permanence afin de pouvoir visualiser l'état de la clôture ;
- ☐ Un matériel à fonctionnement électrique doit être utilisé sauf impossibilité technico-économique ;
- ☐ Les carburants nécessaires au fonctionnement du matériel thermique d'entretien doivent être apportés au jour le jour, selon les besoins. Le remplissage des réservoirs doit être réalisé sur une aire étanche avec un système de rétention. Les huiles mécaniques et huiles moteur doivent être stockées dans de petits conditionnements sur l'aire étanche avec une rétention suffisante, réglementairement conforme.
- ☐ La réalisation de tranchées nécessaires à la mise en place de bornes de recharge électrique des véhicules est autorisée dans la mesure où leur profondeur est limitée à 1 mètre et où les matériaux de comblement des tranchées sont endogènes.

ARTICLE 10 : précisions sur la prescription B1. Conditions de l'usage « Eco pâturage » dans le périmètre de protection immédiate

Au regard de la superficie du périmètre de protection immédiate du champ captant des sources de la Vigne et afin d'entretenir la végétation de façon naturelle, la technique de l'éco-pâturage extensif caprin et ovin (uniquement) est autorisée sur les secteurs indiqués en ANNEXE 3 avec les préconisations suivantes :

- ☐ Eco-pâturage limité à une durée de deux semaines consécutives ;
- ☐ Un temps de repos minimum de trois semaines sans pâturage pour chaque parcelle concernée ;
- ☐ Le chargement est à déterminer après une étude de chaque parcelle (ou groupe de parcelles) retenue selon la pente, la nature des sols, le couvert végétal et la proximité avec les sources ;
- ☐ Ne peuvent être introduits que des animaux sains (non concernés par un traitement médicamenteux en cours ou en période post-vermifugeage) ;
- ☐ La parcelle (ou le groupe de parcelles) concernée doit disposer d'une clôture spécifiquement adaptée aux animaux en présence afin d'empêcher leur accès aux installations de captage ;
- ☐ Les accès et les sorties des animaux du périmètre de protection immédiate doivent se faire après l'accord et en présence de l'établissement public Eau de Paris ;
- ☐ L'établissement public Eau de Paris doit tenir à jour un registre de pacage indiquant les jours et les parcelles concernées par l'éco pâturage pour identifier une relation de cause à effet en cas de constat de la dégradation de la qualité de l'eau brute sur l'un des captages avec l'activité d'éco pâturage.

ARTICLE 11 : précisions sur la prescription B3. Conditions de fertilisation des prairies permanentes dans les périmètres de protection rapprochée principal et satellites de type 1

L'établissement public Eau de Paris met à disposition un accompagnement technique auprès des exploitants agricoles pour la mise en œuvre de cette prescription.

ARTICLE 12 : modification des installations

Conformément à l'article R. 1321-11 du code de la santé publique, toute modification des installations susvisées et des conditions d'exploitation doit être déclarée aux préfets de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne ainsi qu'à la délégation départementale d'Eure-et-Loir de l'agence régionale de santé avant sa réalisation.

ARTICLE 13 : délais de mises en œuvre du présent arrêté

Les prescriptions du présent arrêté entrent en vigueur à sa publication sauf pour les pratiques agricoles pour lesquelles les prescriptions décrites à l'article 5 (B3, B4, F5 et F6) entrent en vigueur à compter de l'implantation des cultures déclarées au titre de la campagne PAC suivante, et pour les prescriptions liées aux travaux et aménagements décrites à l'article 5 (A2, A3 et F10) qui entrent en vigueur au 1er janvier de la quatrième année suivant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

ARTICLE 14 : pièces constitutives des ANNEXES

Les pièces annexées au présent arrêté sont :

- ANNEXE 1 : cartographie de l'ensemble des périmètres de protection ;
- ANNEXE 2 : cartographie parcellaire des périmètres de protection immédiate et rapprochée principal ;
- ANNEXE 3 : délimitation du périmètre de protection immédiate et précisions pour les prescriptions :
 - A2 : localisation des barrières anti-véhicules à moteur ;
 - B1 : délimitation des zones autorisées pour l'Eco pâturage ;
- ANNEXE 4 : cartographie des périmètres de protection rapprochée satellites de type 1 et 2 ;

ARTICLE 15 : servitudes et documents d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans cet arrêté préfectoral devront être annexées aux documents d'urbanisme du territoire sans délai, conformément aux articles L. 1321-13-2 du code de la santé publique et L. 153-60 du code de l'urbanisme, après délibération de la collectivité concernée. Les maires concernés doivent conserver une copie de ce présent arrêté et doivent délivrer, à toute personne qui en fait la demande, les informations sur les servitudes qui y sont rattachées et mettre à leur disposition une copie du présent arrêté au format numérique ou au format papier.

ARTICLE 16 : consultation des tracés des périmètres de protection des sources de la Vigne

La cartographie des périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine sont consultables de manière numérique sur le site national <https://carteaux.atlasante.fr/inscription>

ARTICLE 17 : redécoupages cadastraux de 21 parcelles incluses dans les périmètres de protection rapprochée satellites de type 1 et 2

La mise en place des servitudes liées aux périmètres de protection rapprochée satellites de type 2 cartographiés en ANNEXE 4 nécessitent au préalable 21 redécoupages cadastraux. Ces mises à jour cadastrales doivent être engagées par l'établissement public Eau de Paris au plus tard un an après la publication du présent arrêté. En cas de refus du propriétaire ou de défaut de coopération pour réaliser la division cadastrale au cours de ce délai d'un an, ladite parcelle sera intégralement intégrée au périmètre de protection considéré. L'établissement public Eau de Paris informe chaque trimestre la délégation départementale d'Eure-et-Loir de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire de l'avancée de ces travaux.

ARTICLE 18 : indemnisation

Des règles d'indemnisation sont fournies par l'établissement public Eau de Paris aux trois chambres d'agriculture concernées. L'indemnisation est fondée sur une justification du dommage direct, matériel et certain conformément aux articles L. 1321-3 du code de la santé publique et L. 321 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'indemnisation du préjudice subi par les propriétaires concernés est fondée sur la décision du 5 août 2022 du ministre de l'Agriculture et de la souveraineté alimentaire portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2021.

L'indemnisation du préjudice subi par les exploitants agricoles concernés est fondée sur les protocoles suivants :

- Le protocole d'accord relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles concernés par les acquisitions immobilières poursuivies par l'Etat ainsi que les collectivités et organismes soumis au contrôle du service des domaines dans le département de l'Eure, du 26 juin 2015 ;
- Le protocole régional relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du service des domaines dans le département de l'Eure-et-Loir, du 28 juillet 2006 ;
- La convention annuelle relative à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes tenus de solliciter l'avis du service du Domaine pour le département de l'Eure-et-Loir pour la période du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2023 ;
- Le protocole d'indemnisation des exploitants agricoles évincés à l'occasion d'acquisitions immobilières poursuivies dans le cadre d'une procédure d'expropriation dans le département de l'Orne, du 14 octobre 2014.

ARTICLE 19 : notification à l'établissement public Eau de Paris

Le présent arrêté est notifié par courrier par la délégation départementale d'Eure-et-Loir de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire à l'établissement public Eau de Paris

ARTICLE 20 : notification aux propriétaires des terrains concernés et aux ayant droits

Afin d'informer les propriétaires des servitudes qui grèvent leur terrain, l'établissement public Eau de Paris doit, dans un délai de trois mois, leur transmettre par notification individuelle, une copie du présent arrêté par lettre recommandée avec avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification sera faite au maire de la commune où est située la propriété soumise à servitudes. Le maire en assure l'affichage et la communique à l'occupant des lieux s'il le connaît.

Les propriétaires des parcelles incluses dans les périmètres de protection doivent informer les locataires et les exploitants des terrains de l'existence de ce présent arrêté ainsi que des servitudes qui s'y rapportent.

ARTICLE 21 : information par la délégation départementale d'Eure-et-Loir de l'agence régionale de santé Centre Val de Loire:

Une copie du présent arrêté est adressée:

- ☐ Au président du tribunal administratif d'Orléans ;
- ☐ Aux directeurs départementaux des territoires de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne ;
- ☐ Au directeur général de l'agence régionale de santé Centre-Val de Loire ;
- ☐ Au directeur de la délégation départementale de Paris de l'agence régionale de santé d'Île-de-France ;
- ☐ Aux directeurs des délégations départementales de l'Eure et de l'Orne de l'ARS Normandie ;
- ☐ Au directeur de l'agence de l'eau Seine Normandie ;
- ☐ Aux présidents des conseils départementaux d'Eure, d'Eure-et-Loir, d'Orne ;
- ☐ À l'ensemble des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés ;
- ☐ À l'ensemble des maires concernés par un périmètre de protection défini par cet arrêté ;
- ☐ Aux présidents des chambres d'agriculture de l'Eure, de l'Eure-et-Loir et de l'Orne,
- ☐ À l'hydrogéologue agréé.

ARTICLE 22 : sanctions

En cas de non-respect des prescriptions du présent arrêté, il est fait application des sanctions administratives prévues par les articles L. 1324-1 A et L. 1324-1 B du code de la santé publique, ainsi que des sanctions pénales prévues par les articles L. 1324-1 à L. 1324-4 du même code.

ARTICLE 23 : voies de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs des préfectures de l'Eure, d'Eure-et-Loir et de l'Orne, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de la Justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- Un recours gracieux, adressé aux préfets des départements de l'Eure, d'Eure-et-Loir et de l'Orne ;
- Un recours hiérarchique, adressé aux ministres concernés.

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours. Un recours contentieux, en saisissant :

- Le Tribunal Administratif de Caen : 3 Rue Arthur le Duc, 14000 Caen ;

- Le Tribunal Administratif d'Orléans : 28 rue de la Bretonnerie - 45057 - Orléans cedex 1 ;
 - Le Tribunal Administratif de Rouen : 53 Av. Gustave Flaubert, 76000 Rouen ;
- Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique www.telerecours.fr

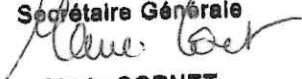
ARTICLE 24 : exécution du présent arrêté et publication

Le préfet de l'Eure, le préfet d'Eure-et-Loir, le préfet de l'Orne, le directeur général de l'Agence régionale de santé Centre-Val de Loire, le directeur général de l'Agence régionale de santé Normandie, le président de l'établissement public Eau de Paris, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés, les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié aux recueils des actes administratifs des préfectures de l'Eure, d'Eure-et-Loir et de l'Orne.

CHARTRES, le **07 JUIN 2023**

**LE PRÉFET
DE L'ORNE,**

Pour le Préfet,
La Sous-Préfète,
Secrétaire Générale

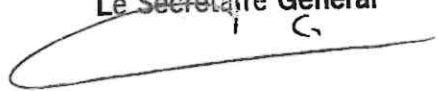

Marie CORNET

**LE PRÉFET
DE L'EURE,**

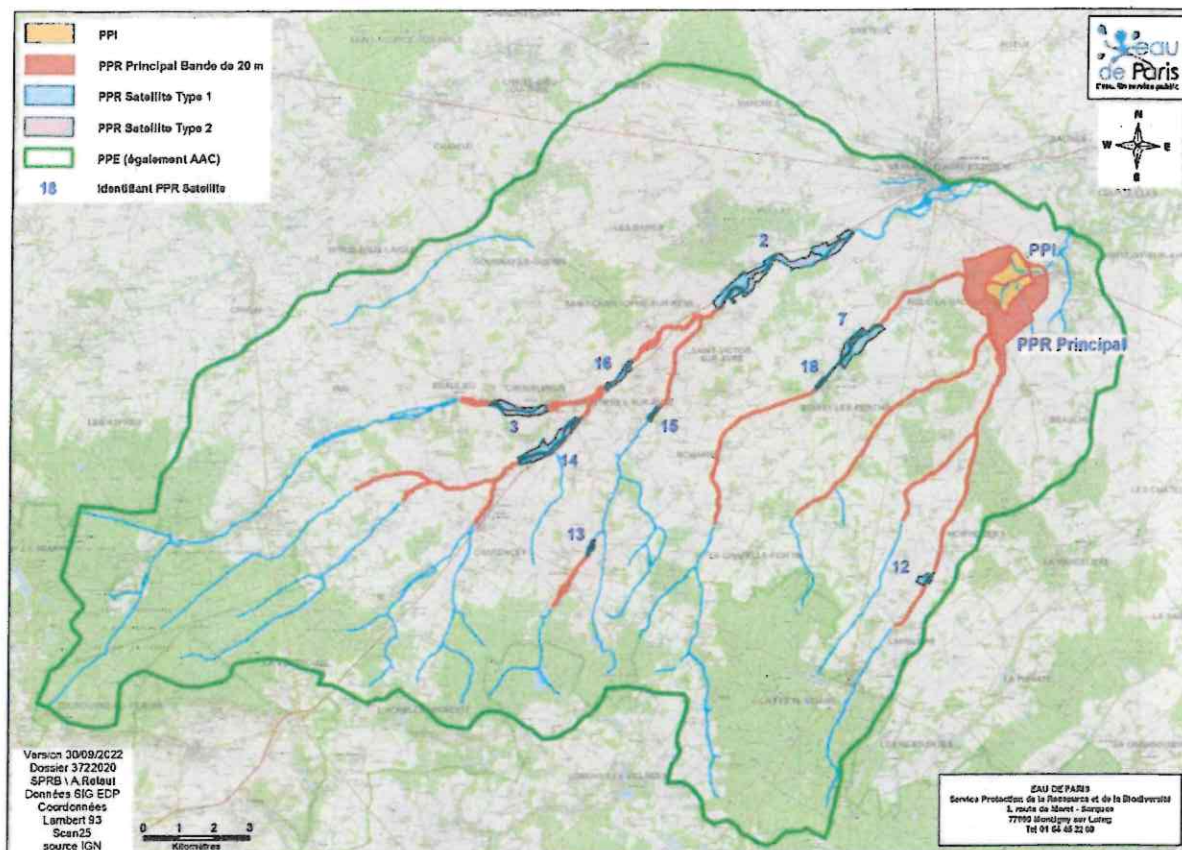
Pour le préfet
et par délégation
La secrétaire générale


Isabelle DORLIAT-POUZET

**LE PRÉFET
D'EURE-ET-LOIR,**
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général


Yann GÉRARD

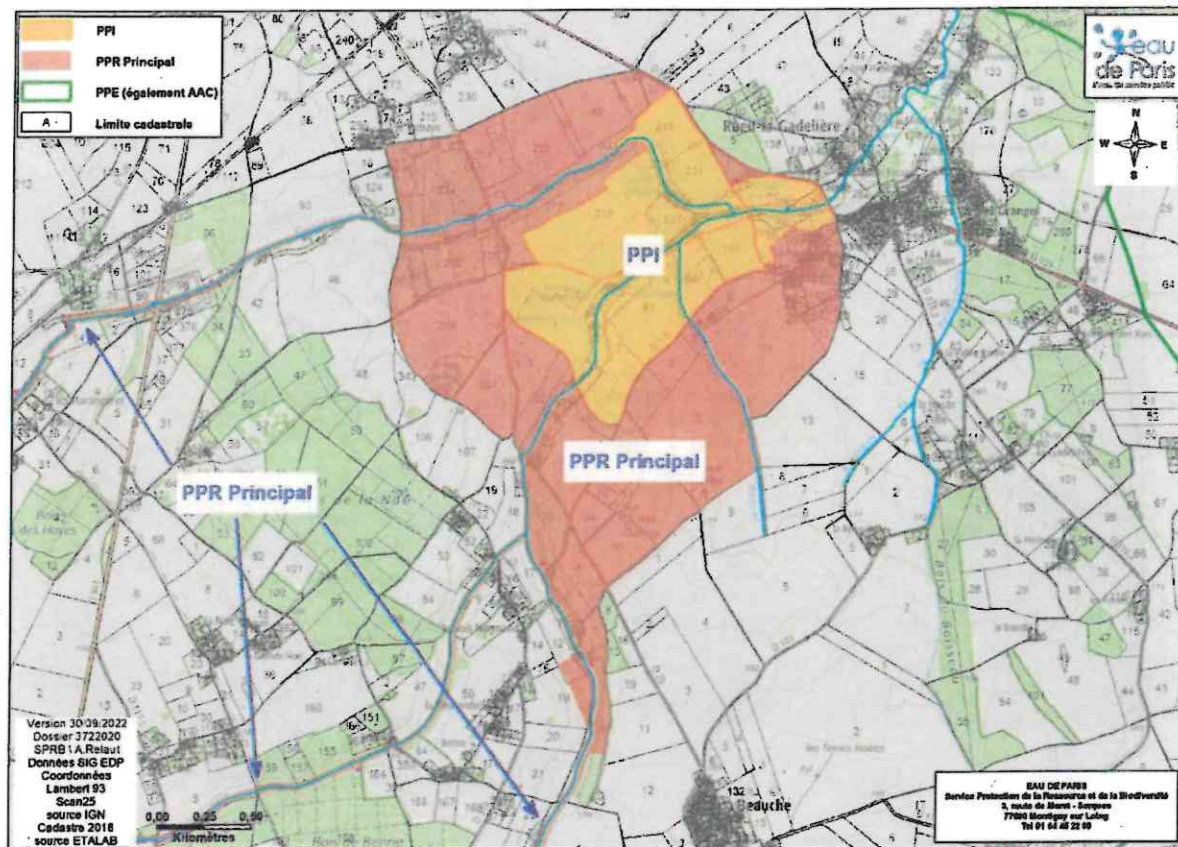
ANNEXE 1 **Cartographie de l'ensemble des périmètres de protection**



Carte présentant de manière globale l'ensemble des périmètres de protection pour les « Sources de la Vigne »

ANNEXE 2

Cartographie parcellaires des périmètres de protection immédiate et rapprochée principal

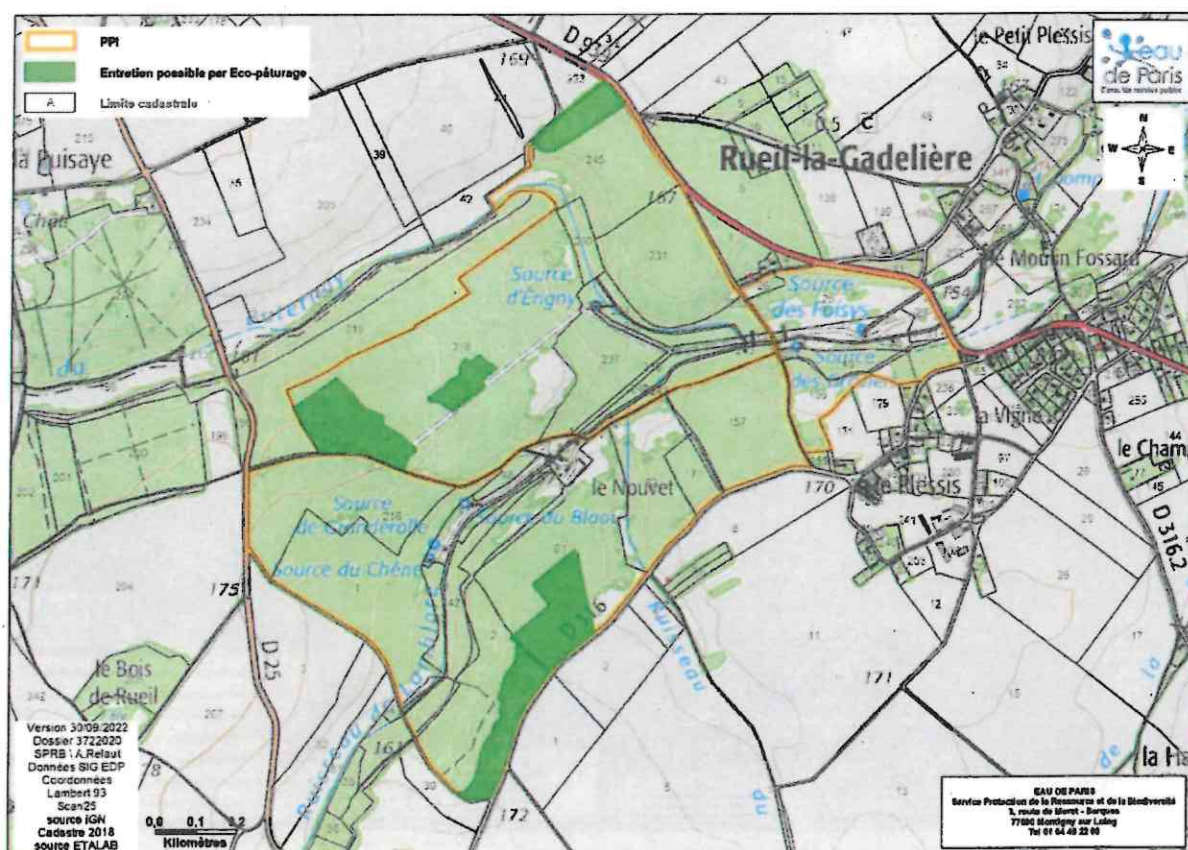
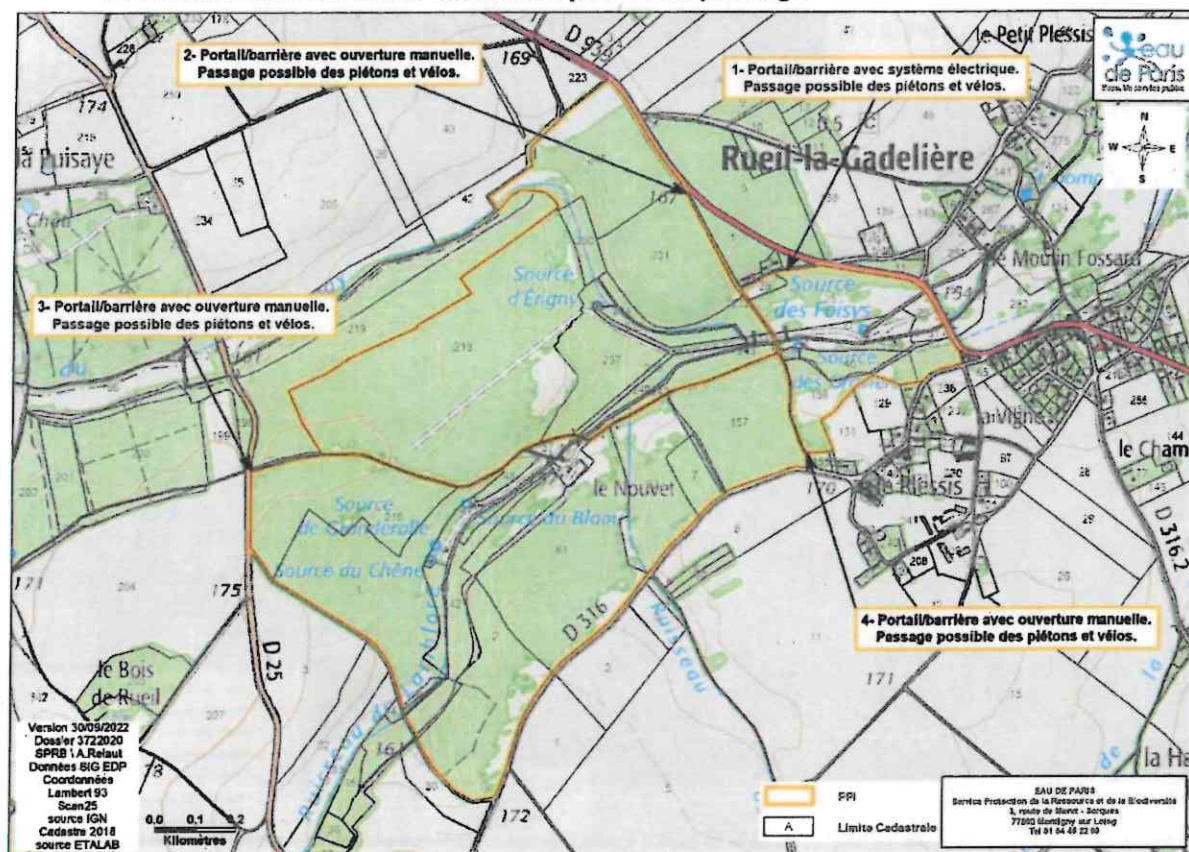


Carte des parcelles concernées par les périmètres de protection immédiate (PPI) et rapprochée principal (PPRP)

ANNEXE 3

Délimitation du Périmètre de Protection Immédiate (PPI) et précisions pour les prescriptions :

- A2 : Localisation des barrières anti-véhicules à moteur
- B1 : Délimitation des zones autorisées pour l'Eco pâturage



ANNEXE 4

Cartographie des PPRS de type 1 et 2

