



Sainte Gemme - Moronval

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Règlement écrit

Arrêté le : 24 mai 2024

Enquête publique : du 23 septembre
2024 au 23 octobre 2024

Approuvé le : 23 mai 2025

Mairie de Ste Gemme-Moronval
2 route du Vallon
28500 Sainte Gemme-Moronval
Tel: 02 37 43 72 15
mairie@sainte-gemme-moronval.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION D’HABITAT	13
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION D’ACTIVITES ECONOMIQUES	35
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	48
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	63
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	76
TITRE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL COMMUNAL	91
TITRE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI COMMUNAL	94
TITRE 9 – EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L’ARTICLE 151-41° DU CODE DE L’URBANISME...	115
TITRE 10 – LEXIQUE.....	116
TITRE 11 – LISTE DES ESSENCES LOCALES	125
TITRE 12 – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	135

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Gemme-Moronval.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
4. La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

Article 3 – Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone UA correspondant au bâti ancien du village de Sainte-Gemme et du hameau de Moronval. La zone UA comprend un secteur UAI correspondant au bâti ancien du village de Sainte-Gemme soumis à un risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015 ;
- > La zone UB correspond aux extensions du village et du hameau de Moronval où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire comportant des équipements. La zone UB comprend un secteur UBI correspondant aux extensions du village soumis à un risque inondation identifié par le PPRI ;
- > La zone UJ correspond à une zone urbaine à vocation de jardins, transition entre la zone urbaine et la zone naturelle, agricole ou urbaine à vocation d'activités économiques. Elle a également pour vocation d'assurer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Elle comprend un secteur UJI correspondant à une zone urbaine à vocation de jardins soumis à un risque inondation identifié par le PPRI ;
- > La zone UV correspond à une zone urbaine « verte ». Au contact direct des réservoirs de biodiversité, elle est destinée à accueillir de l'habitat peu dense dans un secteur majoritairement à vocation de jardins ;
- > La zone UX correspondant à une zone d'activités mixte (industrie, artisanat...) et son secteur UXA où l'industrie est interdite et l'artisanat autorisé sous conditions.

4.2. Les zones à urbaniser

Les zones urbaines « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Ce premier type de zone à urbaniser à court/moyen terme est dénommé 1AU dans le présent PLU.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Ce second type de zone à urbaniser à plus long terme, dénommé 2AU, existe au Nord-est de la commune, en extension de la zone d'activités des Forts.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone 1AUX, zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques ;
- > La zone 2AUX, zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques, sous réserve d'une modification du PLU.

4.3. Les zones agricoles

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone A et le secteur Ai correspondant aux secteurs de la zone agricole soumis à un risque inondation identifié par le PPRI.

4.4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone N et ses secteurs Ni et Npv, ainsi que le sous-secteur Npvi.

4.5. Autres dispositions figurant sur les pièces graphiques du règlement

- > Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il

interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué.
- > **Des alignements d'arbres ou arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres ou arbres remarquables à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un rond de couleur verte avec une croix verte à l'intérieure. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Des éléments de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les mares et étangs à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un aplat bleu clair ;
- > **Des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge ou orange en fonction du niveau de protection et un numéro sur le document graphique ;
- > **Des cavités identifiées au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme** où sont interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- > **Un axe de ruissellement identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme** où la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire et où l'implantation de la construction doit tenir compte de la topographie et de la localisation des axes de ruissellement ;
- > **Les emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme** pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique ;
- > **Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'Urbanisme, identifié par un tiret orange sur le document graphique.

Article 5 – Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

Les demandes de ravalement sont également soumises à déclaration préalable par délibération du 10 mars 2023.

Article 6 – Adaptations mineures

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 – Protection des sites archéologiques

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie**.

Article 9 – Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune de Sainte-Gemme-Moronval est concernée par les dispositions des arrêtés préfectoraux suivants :

- > 19 décembre 2011 ;
- > 7 octobre 2013 ;
- > 27 janvier 2015 ;
- > 24 novembre 2016.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

Article 10 – Risques naturels et technologiques

La commune de Sainte-Gemme-Moronval est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) mis à jour le 15 mars 2021 par arrêté préfectoral PREF-CABINET-SIDPC 21-03/12 pour :

- > Le risque inondation reconnu par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015 ;
- > la présence de cavités (risque faible) : à ce jour, il n'existe pas de Plan de Prévention de ce risque.

La commune est également soumise à l'existence d'un aléa retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble de son territoire. L'article 68 de la loi Elan insère une sous-section au sein du code de la construction et de l'habitation et crée les articles L. 112-20 et suivants. Ces dispositions viennent encadrer la prévention des risques liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux est venu préciser les modalités d'application. Ces dispositions sont codifiées au sein des articles R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 1^{er} octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

Les recommandations visant à réduire le risque sont consultables sur le site internet georisques.

Article 11 – Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal : zones urbaines (zones U) (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 12 – Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès du service gestionnaire de la voirie communale ou départementale, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Article 13 – Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cour commune » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Article 14 – Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants, en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. (...) »

L'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme précise :

« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »

Article 15 – Stationnement

Lorsque les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines prescrivent un nombre de places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation, il convient d'appliquer ces mêmes dispositions pour toute création de logement, que ce soit par changement de destination ou par aménagement d'une construction existante.

Lorsqu'une division en vue de créer au moins un lot à bâtir a pour effet de supprimer le stationnement qui permettait de satisfaire aux besoins de la parcelle bâtie, les places de stationnement correspondantes devront être réalisées sur le lot bâti, après obtention, le cas échéant, de l'autorisation d'urbanisme correspondante.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 16 – Dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots créés.

Article 17 – Libre écoulement des eaux de source

Concernant les eaux de sources, il est rappelé que les dispositions des articles 640 à 642 du Code Civil s'appliquent : le propriétaire peut disposer des eaux de sources et/ou en assurer la continuité d'écoulement vers le fond inférieur, **sans jamais aggraver la situation existante avant travaux.**

Toute nouvelle construction doit limiter au maximum son impact sur la circulation des eaux.

Article 18 – Création et réglementation des vues

Il est rappelé que les dispositions des articles 675 à 680bis du Code Civil s'appliquent, imposant des règles de distance pour la création de vues.

Article 19 – Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme définit :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

L'article L.113-2 du Code de l'urbanisme précise :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Article 20 – Application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- > La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.
- > La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- > Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article 21 – Illustrations

Les schémas servent de supports d'illustration au contenu du règlement. En cas d'imprécision sur les schémas ou d'incohérence avec le règlement, c'est ce dernier qui prime d'un point de vue réglementaire.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION D'HABITAT

Extrait du rapport de présentation

La zone urbaine à vocation dominante d'habitat (U) comprend les secteurs bâtis existants de Sainte-Gemme-Moronval. Elle est divisée en quatre secteurs comprenant des sous-secteurs indicés « i » correspondant aux secteurs de la commune soumis à un risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015 :

- *Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien du village de Sainte-Gemme et du hameau de Moronval, ainsi que le sous-secteur UAi ;*
- *Un secteur UB, qui correspond aux extensions du village et du hameau de Moronval où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire et comportant des équipements, ainsi que le sous-secteur UBi ;*
- *Un secteur UJ qui correspond à une zone urbaine à vocation de jardins, transition entre la zone urbaine et la zone naturelle, agricole ou urbaine à vocation d'activités économiques. Elle a également pour vocation d'assurer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Elle comprend également un sous-secteur UBi ;*
- *Un secteur UV qui correspond à une zone urbaine « verte ». Au contact direct des réservoirs de biodiversité, elle est destinée à accueillir de l'habitat peu dense dans un secteur majoritairement à vocation de jardins.*

Les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi, sont concernés par :

- > *des **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;*
- > *des **alignements d'arbres ou arbres remarquables à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;*
- > *des **éléments de patrimoine bâti à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;*
- > *des **cavités identifiées** au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme ;*
- > *un **axe de ruissellement identifié** au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme ;*
- > *des **emplacements réservés définis** à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;*
- > *les **périmètres de cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.*

Par ailleurs, la zone à vocation dominante d'habitat (U) est également concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015.

Elle est également, en partie, concernée par le site classé de la Vallée de l'Eure.

Il est également rappelé que depuis le 1^{er} octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

CHAPITRE U.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe U.1.1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Dans tous les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi, sont interdites les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'industrie ;
- L'entrepôt ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Le commerce de gros ;
- Le cinéma.

Dans tous les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
- les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques , pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution.

Dans le secteur UJ et le sous-secteur UJi uniquement, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe U.1.2.

Paragraphe U.1.2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

Dans tous les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'ensemble des constructions de la destination « habitation » ;
- L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Parmi la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », la sous-destination « bureau » uniquement.

Dans tous les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- Parmi la destination « commerce et activités de service », les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » sont autorisées uniquement aux conditions cumulatives suivantes :
 - dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
 - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens ;
 - les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source ;
 - leur surface de plancher, à l'exception de celle affectée aux réserves, n'excède pas 200m².
- Les annexes sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 50m² et une hauteur totale de 5m et qu'elles respectent les différentes dispositions du présent règlement ;
- Les équipements de loisirs à usage privé (piscine, terrain de tennis, ...) dans la limite autorisée par le coefficient de pleine terre ;
- Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles respectent les autres dispositions du règlement de la zone ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.

Sur les parcelles indiquées comme axe de ruissellement identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, la construction d'un seul logement (construction principale) et d'une seule construction annexe est autorisée, sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique et que l'implantation de la construction principale et de l'annexe tiennent compte de la topographie et de la localisation des axes de ruissellement. Tous les espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre, afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et les impacts liés au ruissellement en aval.

Dans le secteur UJ et le sous-secteur UJi, uniquement, sont autorisées sous condition :

- Les extensions des habitations existantes inférieures à 50% de la surface de plancher existantes et dans la limite de 50m² d'extension en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent règlement ;
- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol de 50m² et une hauteur de 5m, dans la limite d'une annexe par unité foncière ;
- Les abris de jardin sont autorisés à la condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol maximale de 20m² et 3m dans le respect des différentes dispositions du présent règlement ;
- Les équipements de loisirs à usage privé (piscine, terrain de tennis, ...) dans la limite autorisée par le coefficient de pleine terre.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

En outre, **dans les sous-secteurs UAi, UBi et UJi uniquement**, les destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées dans ces sous-secteurs doivent également respecter les prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015.

Paragraphe U.1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE U.2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe U.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

U.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Dispositions générales applicables dans le secteur UA et le sous-secteur UAi uniquement :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou projetées. L'alignement doit se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon ;
- avec un recul de 2,5m à 5m traité en jardinet ou en cours permettant le stationnement et complété d'un mur de clôture assurant la continuité du front bâti ;
- avec un recul de 10m minimum par rapport aux berges de l'Eure et de ses différents bras.

Dispositions générales applicables dans le secteur UB et le sous-secteur UBi uniquement :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou projetées, lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement ou si une construction est implantée à l'alignement sur une des parcelles contigües ;
- en recul d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cours permettant le stationnement.

Dispositions générales applicables dans le secteur UJ et le sous-secteur UJi uniquement :

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, ainsi que les équipements de loisirs à usage privé peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en recul d'une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ;
- Les abris de jardin doivent s'implanter en recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Dispositions générales applicables dans le secteur UV uniquement :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en recul d'une distance minimum de 5 mètres, traité en jardinet ou en cours permettant le stationnement.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV et les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

- Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur peut être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. Le pétitionnaire doit s'assurer de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

U.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

L'implantation de la construction principale nouvelle doit assurer le bon ensoleillement des pièces principales et des espaces extérieurs principaux (terrasses, vérandas, ...) des constructions avoisinantes.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à :

- 5 mètres pour les parties de constructions comportant des baies ;
- 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Dispositions générales applicables dans le secteur UA et le sous-secteur UAi uniquement :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dispositions générales applicables dans le secteur UB et le sous-secteur UBi uniquement :

Les constructions principales nouvelles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dispositions générales applicables dans le secteur UJ et le sous-secteur UJi uniquement :

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives ;
- Les équipements de loisirs à usage privé doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Les abris de jardin doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales applicables dans le secteur UV uniquement :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, un retrait moindre est admis, sans toutefois :
 - rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie ci-dessus ;
 - créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions ci-dessus, n'aurait pas été constructible ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

U.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dispositions générales applicables dans les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi :**

Les constructions principales non contiguës, édifiées sur un même terrain, doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 10 mètres.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi :

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur des constructions existantes ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu ;
- entre deux constructions annexes.

U.2.1.4. Emprise au sol des constructions**Dans le secteur UA et le sous-secteur UAi uniquement :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la parcelle. Cette règle s'applique également en cas de division de terrain.

Dans le secteur UB et le sous-secteur UBi uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle. Cette règle s'applique également en cas de division de terrain.

Dans le secteur UV uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle. Cette règle s'applique également en cas de division de terrain.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

U.2.1.5. Hauteur des constructions**Dans le secteur UA et le sous-secteur UAi uniquement :**

La hauteur des constructions principales est définie au regard des bâtiments voisins (parcelles de part et d'autre, d'un même côté de la voie) :

- si la construction se trouve entre 2 bâtiments de même hauteur, la nouvelle construction ne peut dépasser cette hauteur,
- si la construction se trouve entre 2 bâtiments de hauteur différente, la nouvelle construction ne peut dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut.

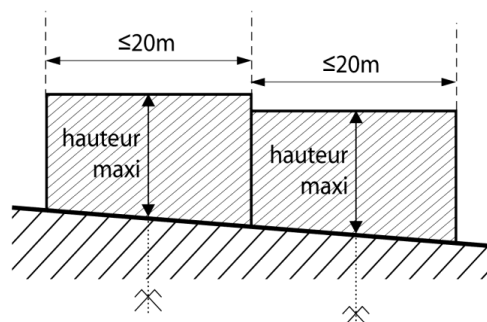
La hauteur maximale des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée, avec un niveau et des combles aménageables (R+1+Comble).

Dans les secteurs UB, UJ et UV et les sous-secteurs UBi et UJi uniquement :

La hauteur maximale des constructions, comptée du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage ou dépasser un gabarit de construction de type rez-de-chaussée, avec un niveau et des combles aménageables (R+1+Comble).

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

- Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

- Les annexes accolées à la construction principale doivent suivre les mêmes dispositions que cette dernière. Les annexes non accolées à la construction principale ne doivent pas dépasser une hauteur de :
 - o 3m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux pour les abris de jardin ;
 - o 5m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux pour les autres annexes, à l'exception des abris de jardin.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Paragraphe U.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U.2.2.1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

U.2.2.1.1. Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)

- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... ;
- Les nouvelles menuiseries doivent respecter les dimensions des ouvertures existantes et épouser la forme du linteau.

U.2.2.1.2. Volumétrie / matériaux

Le pétitionnaire doit s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le CAUE 28 et le Pays Drouais et reprises dans le Titre 12 du présent règlement.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale, Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

- La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- Les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- Les sous-sols sont interdits.

U.2.2.1.3. Façades

Dispositions générales applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV :

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Ils sont interdits en façade principale. Si aucune autre implantation n'est possible, ils sont autorisés uniquement s'ils sont posés au sol, au niveau du soubassement.

Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés de dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

Dans le secteur UA et le sous-secteur UAi uniquement :

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations).

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Concernant les enduits, ils doivent être réalisés avec une finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront peintes d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille. Les couleurs vives seront exclues.

Les capteurs solaires doivent être non visibles depuis l'espace public ou, à défaut, être implantés en intégration parfaite (teintes, surfaces) sur les toitures de bâtiments annexes (garages, abris de jardin, etc.) et non sur les toitures des bâtiments principaux.

Dans les secteurs UB, UJ et UV et les sous-secteurs UBi et UJi uniquement :

Sont seulement autorisés, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages d'aspect bois. Les bardages d'aspect métallique sont interdits.

U.2.2.1.4. Ouvertures

Dispositions générales applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

Sur les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol, seuls les jours de souffrance et les baies situées à plus de 1,70m du sol sont tolérées. Les ouvertures en toiture sont interdites.

Dans le secteur UA et le sous-secteur UAi uniquement :

Les ouvertures traditionnelles doivent être conservées.

L'éclairage des combles doit être assuré soit par :

- des ouvertures en pignon ;

- des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont systématiquement interdits s'ils sont visibles depuis la voie publique. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture ;
- des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets doivent être prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont cependant admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

Dans les secteurs UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UBi et UJi uniquement :

Les châssis de toit doivent s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture.

Les volets roulant sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

U.2.2.1.5. Toitures

Les toitures des constructions doivent être à deux ou quatre rampants pour les constructions principales.

Les toitures des constructions annexes et des extensions peuvent comporter un, deux ou quatre rampants.

Les toitures terrasses, ondulées et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 et 50 degrés. Des pentes différentes sont autorisées pour les toitures d'appentis, de vérandas, ou de constructions annexes, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage (60 à 80 tuiles au m²) et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux annexes non visibles depuis l'espace public.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous condition :

- **Dans le secteur UA et le sous-secteur UAi**, les toitures plates végétalisées sont seules autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction.
- **Dans les secteurs UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UBi et UJi**, les toitures plates végétalisées, sont autorisées à condition que leur intégration dans l'environnement paysager soit assurée.

U.2.2.1.6. Clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en Titre 11 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans le Titre 11 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

Les clôtures donnant sur les emprises publiques ou privées doivent être constituées soit :

- d'un mur plein et maçonné, enduit des 2 côtés, surmonté d'un chaperon ;
- d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un mur bahut maçonné enduit surmonté d'une grille ou d'une lisse, doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être implantés en recul de 2,50m minimum par rapport à l'alignement de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre.

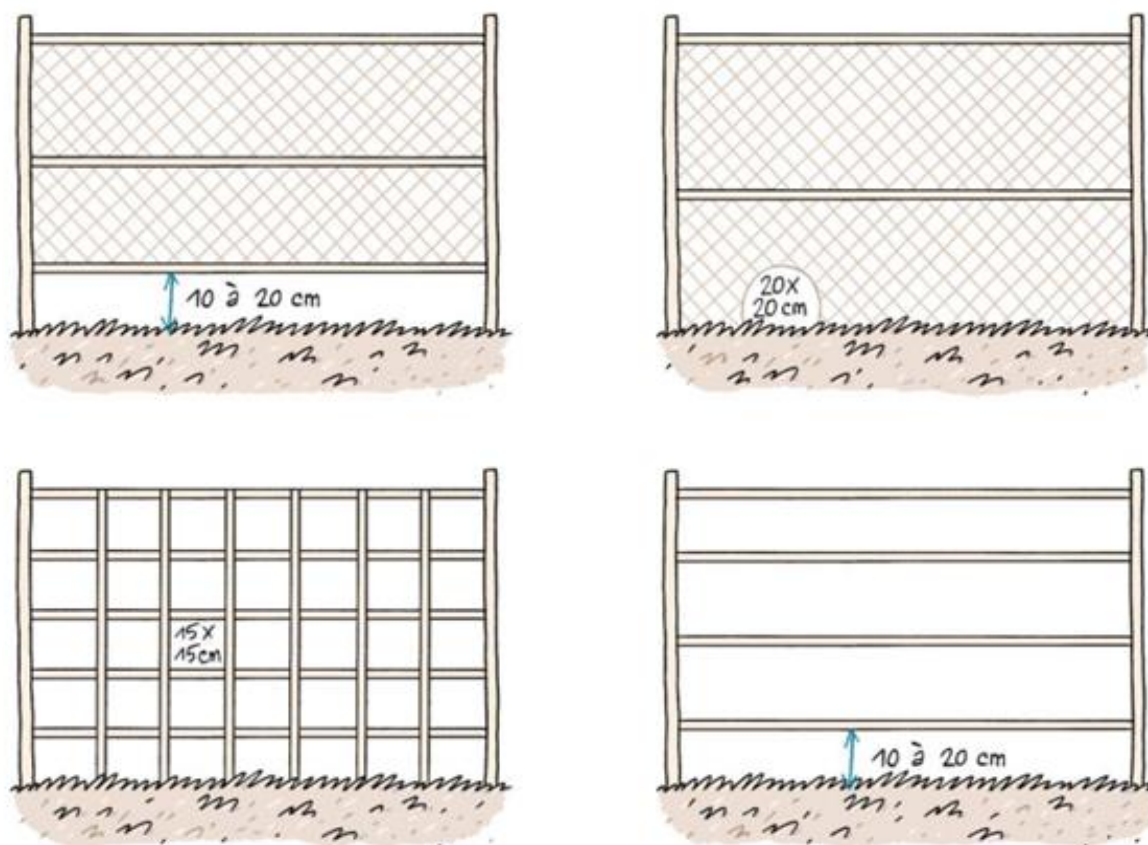
Toutefois, dans le cadre d'opérations d'ensemble des clôtures plus contemporaines (grillagées, barreaudées, ...) peuvent être autorisées à condition qu'elles soient de couleurs sombres, fassent l'objet d'un traitement paysager et qu'elles participent à la qualité des espaces non bâtis du site.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Exemple pour illustration :



Les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

U.2.2.1.7. Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBj et UJi :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

U.2.2.2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur et de boucles tempérées...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol doivent :

- soit être intégrées à la construction principale,
- soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores. Cette annexe ne doit pas être implantée en limite séparative et doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives.

Paragraphe U.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***U.2.3.1. Aspects qualitatifs***

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;

- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N et la zone agricole A.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les clôtures peuvent être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Conformément aux règles du Code civil, ces haies doivent être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres doit se faire notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées doit intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient donc de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

U.2.3.2. Aspects quantitatifs

Dispositions générales applicables dans les secteurs UA et UB, ainsi que les sous-secteurs UAi et UBi :

Il doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 60% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière.

Les toitures-terrasses couvertes en végétal, lorsqu'elles sont autorisées, sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Dispositions générales applicables dans le secteur UJ, ainsi que le sous-secteur UJi :

Il doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 90% de la surface de l'unité foncière classée en zone UJ.

Dispositions générales applicables dans le secteur UV :

Il doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 70% de l'unité foncière.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UA, UB, UJ et UV, ainsi que les sous-secteurs UAi, UBi et UJi :

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison deux sujets pour 2 places.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre est définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Pour la conservation d'un arbre intéressant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé que toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre adulte, mesurée à partir du bord extérieur du tronc de l'arbre. Le houppier est défini dans le Titre 10. Lexique.

Paragraphe U.2.4 – Stationnement

U.2.4.1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Les places commandées sont interdites.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Il est exigé au moins : - Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places. Le garage compte pour une place de stationnement. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Hébergement	Il est exigé au moins : - Une place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres
Bureau	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe U.2-3-2.

U.2.4.1. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non-motorisés

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé doit être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

L'espace destiné aux deux-roues doit être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace peut être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

CHAPITRE U.3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe U.3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

U.3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

U.3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Paragraphe U.3.2 – Desserte par les réseaux

U.3.2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

U.3.2.2. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

U.3.2.3. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle doit disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

Tout ou partie des eaux pluviales n'est accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation est obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur doit dans tous les cas réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

U.3.2.4. Réseaux divers

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

U.3.2.5. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du PLU.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Extrait du rapport de présentation

La zone urbaine à vocation d'activités économiques (UX) correspond aux secteurs de la commune consacrés uniquement aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal : la zone d'activités des Mares, à proximité du hameau de Moronval, et la zone d'activités des Forts, située à l'Est de la commune.

La zone UX comprend un secteur UXa où seules les constructions à destination de commerces et d'artisanat sont autorisées.

La zone UX et le secteur UXa sont concernés par :

- > des Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.*

La zone UX et, notamment le secteur UXa, sont également, en partie, concernés par le site classé de la Vallée de l'Eure.

Il est également rappelé que depuis le 1er octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

CHAPITRE UX.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe UX.1.1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Dans la zone UX et le secteur UXa, sont interdites les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- L'hébergement.

En outre, dans le secteur UXa, est également interdite la sous-destination suivante :

- L'industrie.

Dans la zone UX et le secteur UXa, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
- les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques , pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution.

Paragraphe UX.1.2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

Dans la zone UX et le secteur UXa, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Parmi la destination « commerce et activités de service », les sous-destinations « restauration », « commerce de gros », « activités de services », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma » ;
- Parmi la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », les sous-destinations « bureau », « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Dans la zone UX uniquement, sont également autorisées sans condition les sous-destinations suivantes :

- « artisanat et commerce de détail » ;
- « industrie ».

Dans la zone UX et le secteur UXa, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité concernée ;
- les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale que l'entrepôt ;
- Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles respectent les autres dispositions du règlement de la zone ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.

En outre, dans le secteur UXa, est également autorisée sous condition la sous-destination suivante :

- les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dès lors :
 - qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel ;
 - que les nuisances olfactives, sonores ou celles liées au trafic susceptible d'être engendrées par l'activité soient compatibles avec leur environnement immédiat ;
 - que les rejets susceptibles d'être émis soient traités à la source.

Paragraphe UX.1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE UX.2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe UX.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

UX.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Dispositions générales applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

Dispositions particulières applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

- Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, des reculs différents peuvent être autorisés.
- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UX.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales applicables dans la zone UX et le secteur UXa :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, un retrait moindre est admis, sans toutefois :
 - rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie ci-dessus ;
 - créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions ci-dessus, n'aurait pas été constructible ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UX.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UX.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

UX.2.1.5. Hauteur des constructions**Dans la zone UX uniquement, à l'exception du secteur UXa :**

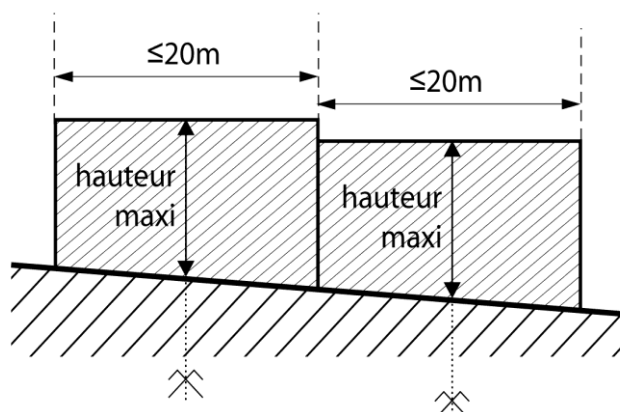
La hauteur maximale des constructions au faitage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UXa uniquement :

La hauteur maximale des constructions au faitage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.

Dispositions particulières applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

- Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Paragraphe UX.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***UX.2.2.1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UX.2.2.1.1. Volumétrie / matériaux

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale, Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire.

Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les sous-sols sont interdits.

UX.2.2.1.2. Façades

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué.

L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

La couleur des enduits et des bardages doit être recherchées dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Ils sont interdits en façade principale. Si aucune autre implantation n'est possible, ils sont autorisés uniquement s'ils sont posés au sol, au niveau du soubassement.

Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

UX.2.2.1.3. Ouvertures

Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade.

Les volets roulants sont admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

UX.2.2.1.4. Toitures

Les toitures des constructions, extensions et annexes peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes doivent être prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) doivent être privilégiés. La surface doit être traitée en teinte claire non réfléchissante.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

UX.2.2.1.5. Clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures doivent être constituées d'une grille ou d'un treillis métallique d'un ton uni soit gris soit vert et ne dépassant pas 2.00 mètres, aussi bien en bordure de voie qu'en limites séparatives. Elles doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales. Les haies de thuyas et de lauriers monotypes sont interdites.

Des clôtures plus hermétiques peuvent être autorisées en limites séparatives avec les secteurs UA et UB, afin de dissimuler les aires de stockages ou encore les locaux techniques. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse...) est interdit.

UX.2.2.1.6. Dispositions particulières applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UX.2.2.2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur et de boucles tempérées...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol doivent :

- soit être intégrées à la construction principale,
- soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores. Cette annexe ne doit pas être implantée en limite séparative et doit respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives.

Paragraphe UX.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UX.2.3.1. Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N et la zone agricole A.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les clôtures peuvent être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Conformément aux règles du Code civil, ces haies doivent être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres doit se faire notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées doit intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient donc de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

UX.2.3.2. Aspects quantitatifs

Dispositions générales applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

Il doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière.

Les toitures-terrasses couvertes en végétal, lorsqu'elles sont autorisées, sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Dispositions particulières applicables dans la zone UX et le secteur UXa :

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison deux sujets pour 2 places.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre est définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Pour la conservation d'un arbre intéressant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé que toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre adulte, mesurée à partir du bord extérieur du tronc de l'arbre. Le houppier est défini dans le Titre 10. Lexique.

Paragraphe UX.2.4 – Stationnement

UX.2.4.1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Les places commandées sont interdites.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Il est exigé au moins : - Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places. Le garage compte pour une place de stationnement.
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
Cinéma Commerce de gros	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UX.2-3-2.

UX.2.4.1. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non-motorisés

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour tout projet.

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé doit être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

L'espace destiné aux deux-roues doit être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace peut être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

CHAPITRE UX.3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe UX.3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées***UX.3.1.1. Accès***

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

UX.3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Paragraphe UX.3.2 – Desserte par les réseaux***UX.3.2.1. Alimentation en eau potable***

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

UX.3.2.2. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

UX.3.2.3. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle doit disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

Tout ou partie des eaux pluviales n'est accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation est obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur doit dans tous les cas réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

UX.3.2.4. Réseaux divers

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

UX.3.2.5. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du PLU.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du rapport de présentation

La zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUX) correspond à des espaces naturels destinés à être ouvert à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Elle comprend deux secteurs :

- *Une zone à urbaniser à court ou moyen terme, la zone 1AUX, correspondant à une extension limitée de la zone d'activités des Mares, située à l'Ouest de la commune, en limite de Dreux, à proximité notamment de la gare, également pour permettre l'extension d'une activité existante sur la parcelle voisine, classée en zone UX ;*
- *Une zone à urbaniser à long terme, la zone 2AUX, correspondant à une extension limitée de la zone d'activités des Forts, située à l'Est de la commune, en bordure de la commune de Cherisy, pour permettre le développement de l'activité voisine située en zone UX. Dans l'attente d'un projet d'extension avéré, seules des constructions et installations limitées y sont autorisées. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du PLU qui permettra de définir un règlement et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptée au projet.*

Ces deux entreprises, importants employeurs de la commune, bénéficient d'un rayonnement national. Leur maintien sur le territoire communal constitue donc un enjeu pour tout le pôle urbain, auquel appartient Sainte-Gemme-Moronval depuis le 1^{er} janvier 2023, ainsi que pour l'ensemble de l'Agglo du Pays de Dreux.

La zone 1AUX est concernée par :

- > le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Il est également rappelé que depuis le 1er octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

CHAPITRE AUX.1 –DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe AUX.1.1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AUX, sont interdites les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement.

Dans l'ensemble de la zone 1AUX, sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
- les dépôts de matériaux ou d'engins à ciel ouvert ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques , pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution.

Dans l'ensemble de la zone 2AUX, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés au paragraphe AUX.1.2.

Paragraphe AUX.1.2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUX, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Parmi la destination « commerce et activités de service », les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activités de services », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma » ;
- Parmi la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », les sous-destinations « industrie », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Dans l'ensemble de la zone 1AUX, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- les constructions à destination d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale que l'entrepôt.

Dans le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d'un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans l'ensemble de la zone 2AUX, seuls sont autorisés les sous-destinations et occupations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe AUX.1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE AUX.2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe AUX.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

AUX.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

Dispositions particulières :

- Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique au regard de chaque voie. Toutefois, dans le cas où la configuration parcellaire rend l'application de ces principes techniquement impossible, un recul supérieur peut être autorisé à la condition qu'un mur de clôture assure la continuité bâtie. Le pétitionnaire doit s'assurer de l'implantation la plus adaptée à l'environnement de la construction.
- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

AUX.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières :

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec

les constructions voisines existantes ;

- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, un retrait moindre est admis, sans toutefois :
 - rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie ci-dessus ;
 - créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions ci-dessus, n'aurait pas été constructible ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

AUX.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

AUX.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

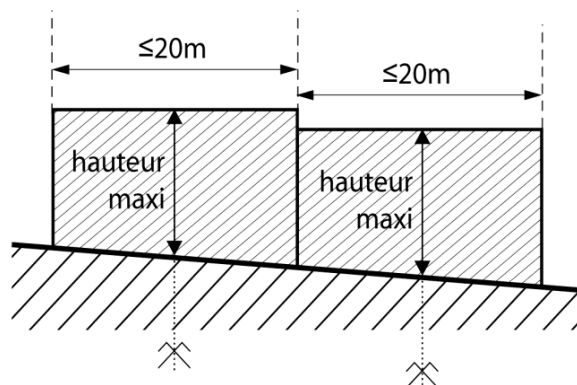
AUX.2.1.5. Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions au faitage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 12 mètres.

Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée ;

Paragraphe AUX.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUX.2.2.1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

AUX.2.2.1.1. Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... ;
- Les nouvelles menuiseries doivent respecter les dimensions des ouvertures existantes et épouser la forme du linteau.

AUX.2.2.1.2. Volumétrie / matériaux

Le pétitionnaire doit s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le CAUE 28 et le Pays Drouais et reprises dans le Titre 12 du présent règlement.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale, Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

- La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- Les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- Les sous-sols sont interdits.

AUX.2.2.1.3. Façades

Dispositions générales :

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Ils sont interdits en façade principale. Si aucune autre implantation n'est possible, ils sont autorisés uniquement s'ils sont posés au sol, au niveau du soubassement.

Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

AUX.2.2.1.4. Toitures

Les toitures des constructions, extensions et annexes peuvent être à pente ou à terrasse sous réserve des dispositions générales et particulières énoncées ci-après :

- Les toitures à pentes doivent être prioritairement à deux rampants.
- Les toitures terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations,..) doivent être privilégiés. La surface doit être traitée en teinte claire non réfléchissante.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (VMC, climatisation,...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

AUX.2.2.1.5. Clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs

doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une hauteur maximale de 2m.

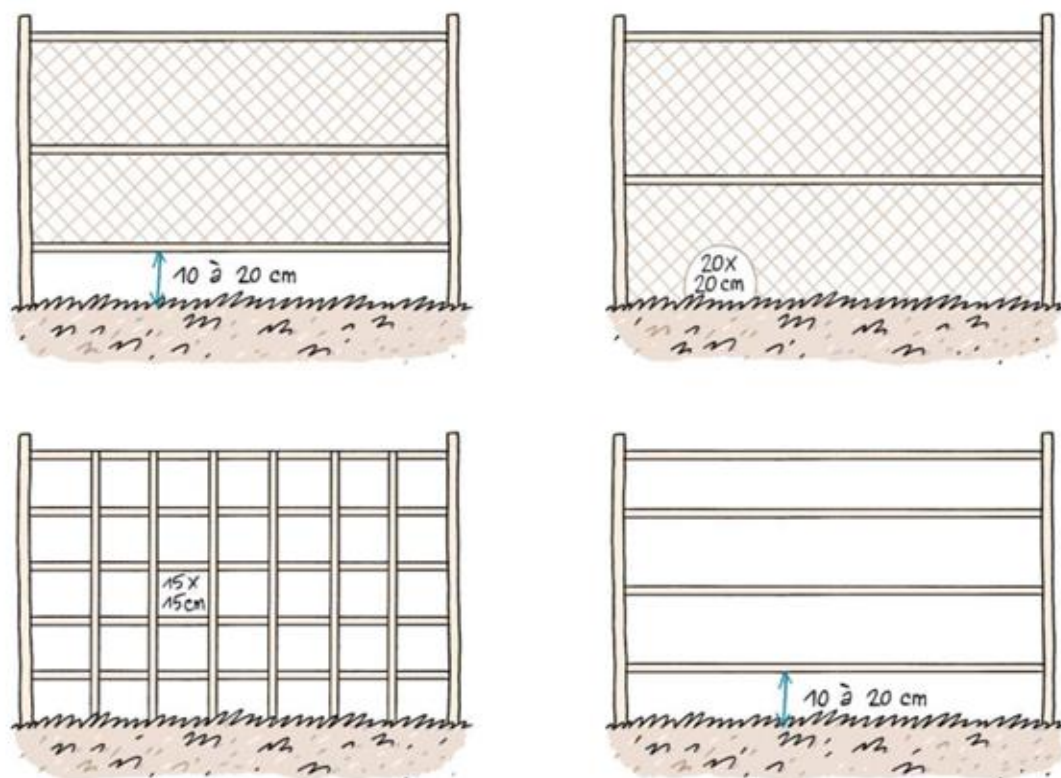
Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en Titre 11 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans le Titre 11 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les portails doivent être implantés en recul de 2,50m minimum par rapport à l'alignement de la voie pour libérer un espace de stationnement et de manœuvre.

Les murs végétalisés, sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés harmonieusement aux clôtures et constructions voisines.

Exemple pour illustration :



AUX.2.2.1.6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

AUX.2.2.2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur et de boucles tempérées...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol et visibles depuis l'espace public sont interdites.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol doivent :

- soit être intégrées à la construction principale,
- soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores. Cette annexe ne doit pas être implantée en limite séparative et doit respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives.

En cas d'impossibilité technique de réalisation de l'une de ces deux règles, ces installations ne doivent pas être implantées en limite séparative et doivent s'éloigner de celle-ci de 5 mètres minimum.

Paragraphe AUX.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

AUX.2.3.1. Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N et la zone agricole A.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les clôtures peuvent être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Conformément aux règles du Code civil, ces haies doivent être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres doit se faire notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées doit intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient donc de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

AUX.2.3.2. Aspects quantitatifs

Dispositions générales :

Il doit être respecté un coefficient de pleine terre d'au moins 40% de l'unité foncière.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière.

Les toitures-terrasses couvertes en végétal, lorsqu'elles sont autorisées, sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Pour les projets de plus de deux logements ou toute construction à destination autre que l'habitation, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison deux sujets pour 2 places.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la surface en pleine terre est définie en fonction des besoins de fonctionnement du site ou de l'activité.

Paragraphe AUX.2.4 – Stationnement

AUX.2.4.1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Les places commandées sont interdites.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Il est exigé au moins : - Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Au-delà de 200m ² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places. Le garage compte pour une place de stationnement.
Hébergement	Il est exigé au moins : - Une place de stationnement par hébergement pour les constructions à vocation d'hébergement.
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 10m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe AUX.2-3-2.

AUX.2.4.1. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non-motorisés

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de quatre logements.

Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé doit être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.

L'espace destiné aux deux-roues doit être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace peut être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

CHAPITRE AUX.3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe AUX.3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**AUX.3.1.1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

AUX.3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Paragraphe AUX.3.2 – Desserte par les réseaux***AUX.3.2.1. Alimentation en eau potable***

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

AUX.3.2.2. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

AUX.3.2.3. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle doit disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

Tout ou partie des eaux pluviales n'est accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation est obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'usager doit dans tous les cas réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

AUX.3.2.4. Réseaux divers

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

AUX.3.2.5. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du PLU.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Extrait du rapport de présentation

La zone agricole (A) correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique. La zone UA comprend également un secteur indicé « i » correspondant aux secteurs de la commune soumis à un risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015.

La zone A et le secteur Ai est concernée par :

- > des **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;*
- > des **emplacements réservés définis** à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;*
- > des **cavités identifiées** au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.*

La zone agricole (A) est également, en partie, concernée par le site classé de la Vallée de l'Eure.

Il est également rappelé que depuis le 1er octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

CHAPITRE A.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe A.1.1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites toutes les constructions et occupations du sol à l'exception de celles mentionnées au Paragraphe A.1.2.

Paragraphe A.1.2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols suivants :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les installations et constructions permettant la diversification de l'activité dans le prolongement de l'activité agricole ;

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils :
 - o ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
 - o ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
 - o être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - o être situées à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation ;
 - o dans la limite d'une seule construction par exploitation.
- Les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient en matériaux naturels, ne dépassent pas une surface de plancher de 50m² et une hauteur de 3,50 mètres au faîtage. Ces abris sont autorisés à raison d'une unité bâtie par unité foncière ;
- L'aménagement, la réhabilitation et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitation non nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de :
 - o 25% de la superficie totale de l'unité foncière pour les extensions et les adjonctions ne dépassant pas une hauteur au faîtage de 6m et dans la limite de 25m² d'emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU ;
 - o 20% de la superficie totale de l'unité foncière pour les annexes dans la limite de 20m² de surface de plancher et une hauteur maximale de 3m au faîtage, réalisée en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions des constructions existantes à vocation autre que l'habitation, y compris celles des constructions non autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles respectent les autres dispositions du règlement de la zone ; au-delà, cela sera considéré comme une construction nouvelle pour l'application du présent règlement.
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espace public ;
 - o à des recherches archéologiques.

En outre, **dans le secteur Ai uniquement**, les destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées dans ces sous-secteurs doivent également respecter les prescriptions et recommandations du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015

Paragraphe A.1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE A.2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe A.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

A.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

Dispositions particulières applicables dans la zone A et le secteur Ai:

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20m² et d'une hauteur totale de 3m maximum ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans la zone A et le secteur Ai :

Les constructions principales nouvelles peuvent être implantées soit :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières applicables dans la zone A et le secteur Ai :

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;

- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- pour les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 20m² et d'une hauteur totale de 3m maximum ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A.2.1.5. Hauteur des constructions

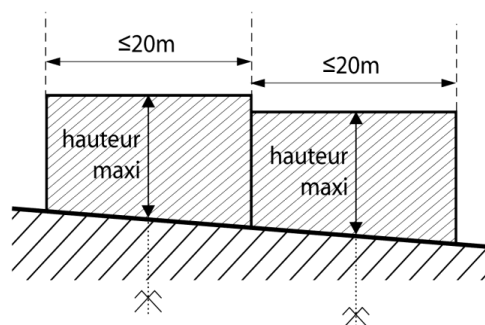
Dispositions générales applicables dans la zone A et le secteur Ai :

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 5.50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage.

Pour les constructions destinées à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Dispositions particulières applicables dans la zone A et le secteur Ai :

- Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Paragraphe A.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***A.2.2.1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A.2.2.1.1. Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... ;
- Les nouvelles menuiseries doivent respecter les dimensions des ouvertures existantes et épouser la forme du linteau.

A.2.2.1.2. Volumétrie / matériaux

Le pétitionnaire doit s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le CAUE 28 et le Pays Drouais et reprises dans le Titre 12 du présent règlement.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale, Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

- La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- Les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- Les sous-sols sont interdits.

A.2.2.1.3. Façades

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc

sont interdites. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Ils sont interdits en façade principale. Si aucune autre implantation n'est possible, ils sont autorisés uniquement s'ils sont posés au sol, au niveau du soubassement.

Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

A.2.2.1.4. Ouvertures

Les ouvertures traditionnelles doivent être conservées.

L'éclairage des combles doit être assuré soit par :

- des ouvertures en pignon ;
- des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont systématiquement interdits s'ils sont visibles depuis la voie publique. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture ;
- des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets doivent être prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont cependant admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

A.2.2.1.5. Toitures

Les toitures des constructions doivent être à deux ou quatre rampants pour les constructions principales à vocation d'habitation.

Les toitures des constructions annexes et des extensions peuvent comporter un, deux ou quatre rampants.

Les toitures terrasses, ondulées et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits pour les bâtiments d'habitation.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 et 50 degrés. Des pentes différentes sont autorisées pour les toitures d'appentis, de vérandas, d'annexes ou de constructions destinées à l'exploitation agricole, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage (60 à 80 tuiles au m²) et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux annexes non visibles depuis l'espace public, ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction, ainsi que pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

A.2.2.1.6. Clôtures et portails

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une hauteur maximale de 1,80m.

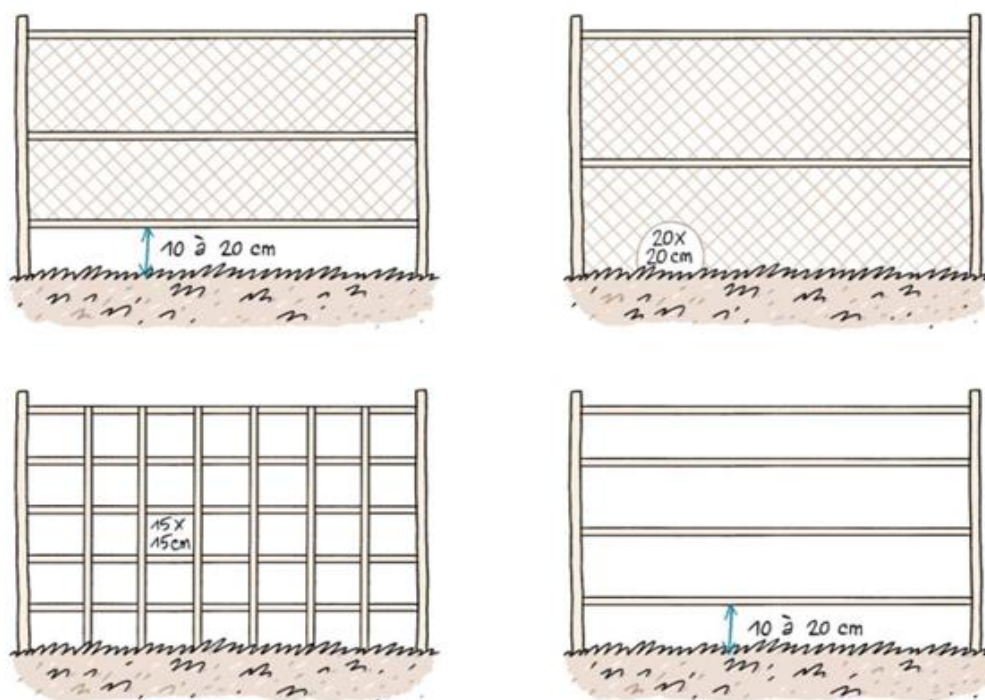
Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en Titre 11 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans le Titre 11 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

A.2.2.1.6. Dispositions particulières applicables dans la zone A et le secteur Ai :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

A.2.2.2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur et de boucles tempérées...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol, sont autorisées uniquement si leur visibilité depuis l'espace public est masquée par un traitement paysager (plantation de haies pluristratifiées d'essences locales).

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol doivent :

- soit être intégrées à la construction principale,
- soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores. Cette annexe ne doit pas être implantée en limite séparative et doit respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives.

Paragraphe A.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A.2.3.1. Aspects qualitatifs

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les clôtures peuvent être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Conformément aux règles du Code civil, ces haies doivent être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres doit se faire notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées doit intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient donc de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

A.2.3.2. Aspects quantitatifs

Il doit être respecté un coefficient en pleine terre d'au moins 60% de la parcelle pour les constructions d'habitation. Ce coefficient est réduit à 20% pour les constructions à vocation agricole et équipements publics.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière.

Les toitures-terrasses couvertes en végétal, lorsqu'elles sont autorisées, sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison deux sujets pour 2 places.

Paragraphe A.2.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Il est exigé au moins : - Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places. Le garage compte pour une place de stationnement. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Exploitation agricole	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations à destination agricole doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe A.2-3-2.

CHAPITRE A.3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe A.3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A.3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

A.3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Paragraphe A.3.2 – Desserte par les réseaux**A.3.2.1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

A.3.2.2. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité

naturelle des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

A.3.2.3. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle doit disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

Tout ou partie des eaux pluviales n'est accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation est obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur doit dans tous les cas réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

A.3.2.4. Réseaux divers

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

A.3.2.5. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du PLU.

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Extrait du rapport de présentation

La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend les deux secteurs et le sous-secteur suivants :

- > le **secteur Ni** correspond aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires et concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure ;*
- > le **secteur Npv** correspond à un site d'ancienne carrière et un site de remblais destinés à accueillir un parc photovoltaïque au sol et tous les équipements nécessaires à sa construction, sa production, son exploitation et son démantèlement. Le secteur Npvi comprend également un sous-secteur Npvi correspondant à un secteur de Npv impacté par le risque inondation.*

La zone N est concernée par :

- > des **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme ;*
- > des **alignements d'arbres ou arbres remarquables à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;*
- > des **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;*
- > des **emplacements réservés définis** à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

Par ailleurs, la zone naturelle (N) est également concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de l'Eure de Maintenon à Montreuil approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-SGREB-BERS 2015-09/3 du 28 septembre 2015. Ces secteurs sont indicés « i » sur le document graphique (Ni, Npvi).

Elle est également, en partie, concernée par le site classé de la Vallée de l'Eure.

Il est également rappelé que depuis le 1er octobre 2020, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire, préalablement à toute vente (arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel le 9 août 2020).

CHAPITRE N.1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe N.1.1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs sont interdites toutes les constructions et occupations du sol à l'exception de celles mentionnées au Paragraphe N.1.2.

Paragraphe N.1.2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, les secteurs Npv et le sous-secteur Npvi, à l'exception des secteurs Ni, seuls sont autorisés les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
- L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des constructions, existant dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 40m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
- Les piscines aux conditions cumulatives suivantes :
 - o une seule piscine et un seul local technique par unité foncière ;
 - o dans la limite de 50m², local technique compris ;
 - o la plage entourant la piscine doit être en matériaux drainants.
- Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique sportive, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site ;
- Des affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques.

En outre, dans le secteur Npv et le sous-secteur Npvi, sont également autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la production et au transport d'électricité d'origine photovoltaïque.

Dans le secteur Ni uniquement, seuls sont autorisées les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre autre que crue ou inondation sous réserve des prescriptions du PPRI de l'Eure ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles contribuent à l'aménagement ou à la mise en valeur des qualités écologiques et paysagères du site ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, notamment aux qualités écologiques et paysagères du site, et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
- L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et de ne pas nuire aux qualités écologiques et paysagères du site et dans la limite de 40m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
- Les piscines aux conditions cumulatives suivantes :
 - o une seule piscine et un seul local technique par unité foncière ;
 - o dans la limite de 50m², local technique compris ;
 - o la plage entourant la piscine doit être en matériaux drainants.
- Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique sportive, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site et de respecter les prescriptions suivantes :
 - o En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos :
 - être réalisés en matériaux perméables ;
 - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, mélange terre/pierre stabilisé à la chaux, "chemins empierrés", chemins en gravier, engazonnement...
 - o L'insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d'entretien et d'aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ;
 - o L'aménagement de la signalétique doit faire l'objet d'un projet d'ensemble et cohérent.

Paragraphe N.1.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE N.2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe N.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

N.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou projetées ;
- en recul de 10m minimum par rapport aux berges de l'Eure et de ses différents bras.

Dispositions particulières applicables dans l'ensemble de la zone N, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
 - lorsqu'une construction voisine est implantée différemment de la règle fixée ci-dessus, la construction peut être implantée en harmonie avec ladite construction voisine ;
 - lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la production et à la distribution d'énergie ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans la zone N et ses secteurs et sous-secteurs :

Les constructions principales nouvelles peuvent être implantées soit :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait, d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, en tenant compte :
 - des caractéristiques du paysage,
 - de la préservation des vues lointaines,
 - de la préservation d'un ensemble ou d'un élément architectural ou végétal remarquable.

Dispositions particulières applicables dans la zone N et ses secteurs et sous-secteurs :

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
 - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les constructions voisines existantes ;
 - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, un retrait moindre est admis, sans toutefois :
 - rapprocher davantage la construction de la limite séparative du terrain en accentuant son écart à la règle définie ci-dessus ;
 - créer une surélévation par rapport à la construction existante dans la partie du terrain qui, en application des dispositions ci-dessus, n'aurait pas été constructible ;
 - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
 - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dispositions générales applicables dans la zone N, les secteurs Ni et Npv et le sous-secteur Npvi :**

Non réglementé.

N.2.1.4. Emprise au sol des constructions

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doit être définies dans un objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrains,
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les rus, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols,
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

Dispositions générales applicables dans le secteur Npv et le sous-secteur Npvi uniquement :

L'emprise au sol cumulée des locaux techniques ne peut dépasser 150m².

N.2.1.5. Hauteur des constructions**Dispositions générales applicables dans la zone N, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

Dispositions particulières applicables dans la zone N, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée.

Paragraphe N.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***N.2.2.1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions***

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N.2.2.1.1. Restauration

Dans le cadre de la restauration d'une construction typique du Thymerais-Drouais, le projet doit porter une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension : à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnancement des façades...)
- Dans le cadre d'une restauration : au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures (ardoises, tuiles plates...), formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnancement des façades, les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... ;
- Les nouvelles menuiseries doivent respecter les dimensions des ouvertures existantes et épouser la forme du linteau.

N.2.2.1.2. Volumétrie / matériaux

Le pétitionnaire doit s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par le CAUE 28 et le Pays Drouais et reprises dans le Titre 12 du présent règlement.

Toute extension ou surélévation d'une construction doit être conçue dans la volumétrie et la composition générale d'une construction afin de conserver l'harmonie de ses proportions.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les annexes, extensions et dépendances doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie que la construction principale, Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

- La construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- Les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- Les sous-sols sont interdits.

N.2.2.1.3. Façades

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions typiques de la région du Thymerais-Drouais et de la Normandie proche soit des teintes beige sable. Les teintes vives, gris et blanc sont interdites. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. Toute couleur vive est prohibée.

Les aménagements des façades des constructions à destination de commerce et activités de services ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros œuvre général de la construction est interdite.

Les appareils de climatisation, les prises, conduits et rejets d'air type « ventouse » doivent être intégrés dans le volume de la construction ou dans le pan de façade sans saillie. Ils sont interdits en façade principale. Si aucune autre implantation n'est possible, ils sont autorisés uniquement s'ils sont posés au sol, au niveau du soubassement.

Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines pour les constructions à vocation de commerces et activités de service.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être intégrés de dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les surfaces de captation d'énergie sont en harmonie avec la couleur des matériaux de façade.

N.2.2.1.4. Ouvertures

Les ouvertures traditionnelles doivent être conservées.

L'éclairage des combles doit être assuré soit par :

- des ouvertures en pignon ;
- des châssis vitrés posés dans le pan de toit, sans saillie. Les stores ou volets roulants dont le caisson est extérieur sont systématiquement interdits s'ils sont visibles depuis la voie publique. Les châssis de toit devront s'harmoniser à la composition de la façade et être encastrés dans la toiture. Leur teinte doit être de tonalité sombre en accord avec celle de la couverture ;
- des lucarnes plus hautes que larges.

Les volets doivent être prioritairement de type battant.

Les volets roulants sont cependant admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves ou à l'extérieur de la construction à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache pour les constructions existantes.

N.2.2.1.5. Toitures

Les toitures des constructions doivent être à deux ou quatre rampants pour les constructions principales à vocation d'habitation.

Les toitures des constructions annexes et des extensions peuvent comporter un, deux ou quatre rampants.

Les toitures terrasses, ondulées et pan de toiture allant jusqu'au sol sont interdits pour les bâtiments d'habitation.

La pente de toiture doit être comprise entre 40 et 50 degrés. Des pentes différentes sont autorisées pour les toitures d'appentis, de vérandas, d'annexes ou de constructions destinées à l'exploitation agricole, non implantées à l'alignement des voies publiques, dès lors que leur volumétrie est en harmonie avec la construction principale.

Les toitures sont, de façon générale, couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage (60 à 80 tuiles au m²) et les teintes de la tuile plate de pays (teinte brun rouge foncé et nuancé). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ni aux annexes non visibles depuis l'espace public, ni aux constructions destinées à l'exploitation agricole.

Les toitures végétalisées sont autorisées pour les annexes et les extensions à condition de respecter la composition architecturale d'origine de la construction, ainsi que pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

N.2.2.1.6. Clôtures et portails

Dans la zone N et le secteur Ni uniquement, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Elles doivent être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Dans les secteurs Npv et le sous-secteur Npvi uniquement :

Les clôtures doivent contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site. Leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Une attention particulière doit donc être apportée en :

- évitant la multiplicité des matériaux ;
- recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- respectant une hauteur maximale de 1,80m. Dans le secteur Npv uniquement, la hauteur maximale est portée à 2m.

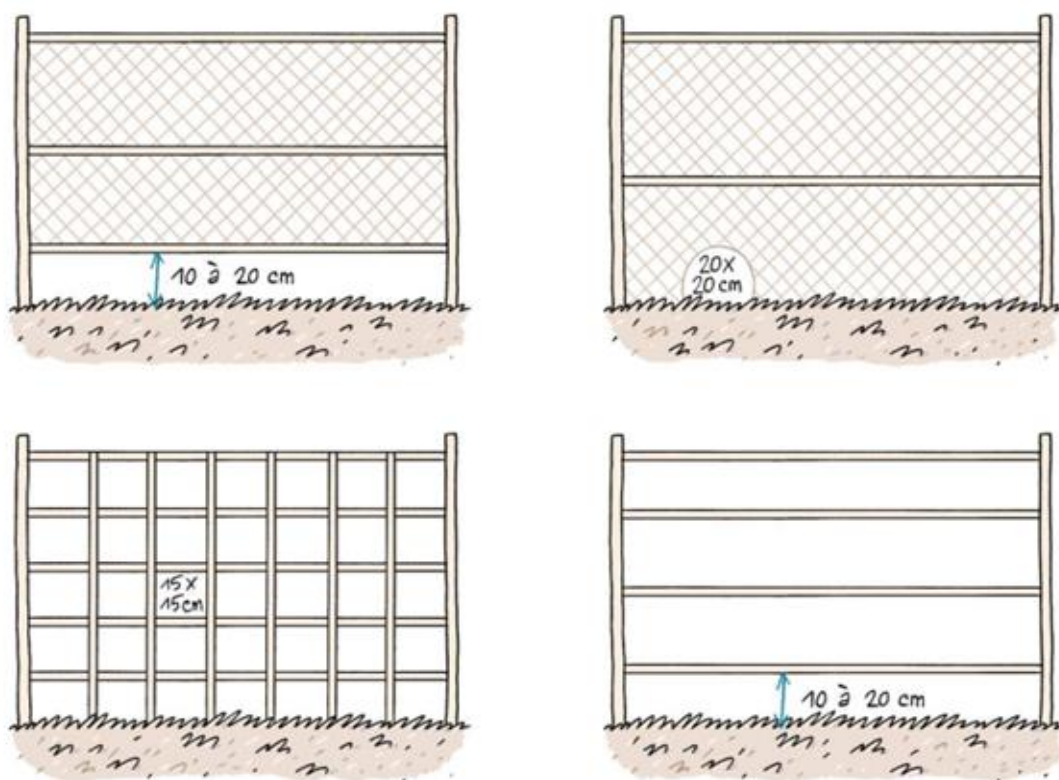
Les murs traditionnels surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre.

Les clôtures composées de haies doivent être réalisées à partir d'essences locales dont une liste de recommandations est disponible en Titre 11 du présent document. Les haies monotypées de thuyas et de lauriers sont interdites. De même, les essences invasives identifiées dans le Titre 11 du présent règlement sont interdites.

Sont également interdites :

- les clôtures de type plaque béton (excepté en limite séparative) ;
- les clôtures à base de panneaux pleins de type bac acier ;
- les clôtures constituées de matériaux destinés à être recouverts employés à nu.

Les clôtures implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

N.2.2.1.6. Dispositions particulières applicables dans la zone N et ses secteurs et sous-secteurs :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

N.2.2.2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur et de boucles tempérées...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- La couleur des surfaces de captation d'énergie est en harmonie avec celle des matériaux de toiture ;
- Leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

Les installations de production d'électricité grâce à l'énergie solaire, implantées au sol, sont autorisées uniquement si leur visibilité depuis l'espace public est masquée par un traitement paysager (plantation de haies pluristratifiées d'essences locales).

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol doivent :

- soit être intégrées à la construction principale,
- soit être intégrées dans une annexe comprenant une isolation acoustique stoppant les nuisances sonores. Cette annexe ne doit pas être implantée en limite séparative et doit respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport à la ou les limites séparatives.

Paragraphe N.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***N.2.3.1. Aspects qualitatifs***

Le traitement des abords des constructions doit concourir à leur insertion dans le site.

Selon leur nature et leur vocation, les espaces libres (espaces de circulation, jardins, aires de stationnement) doivent recevoir un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin que les espaces libres constituent un

accompagnement des constructions ;

- de la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, notamment pour répondre au ruissellement des eaux pluviales ;
- de l'exposition du terrain pour la conception des espaces végétalisés.

Les plantations existantes doivent, autant que possible au regard du projet, être maintenues. Dans le cas d'une construction implantée en recul de la voirie, l'espace situé entre le bâti et la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La plantation de haies d'essences locales est obligatoire en limite séparative avec la zone naturelle N.

Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Elles sont préconisées notamment dans le traitement végétal des limites mitoyennes et de fond de parcelles. Les clôtures peuvent être constituées de haies vives, arbustives d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres. Conformément aux règles du Code civil, ces haies doivent être plantées à 0,50m minimum de la limite séparative.

Le choix des essences et des végétaux sur les espaces libres doit se faire notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants. L'implantation des zones végétalisées doit intégrer le rôle de « barrière filtrante » qu'elles peuvent jouer par rapport aux gaz d'échappement.

Conformément à la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation. Il convient donc de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

N.2.3.2. Aspects quantitatifs

Dans la zone N, ainsi que dans les secteurs Ni et Npv, ainsi que le sous-secteur Npvi, 90 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espaces en pleine terre de l'unité foncière.

Les toitures-terrasses couvertes en végétal, lorsqu'elles sont autorisées, sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison deux sujets pour 2 places.

Paragraphe N.2.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le décompte des places aboutit à un nombre décimal, le nombre de places de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Il est exigé au moins : - Deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation. Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher, avec un maximum de 3 places. Le garage compte pour une place de stationnement. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement
Exploitation agricole et forestière	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations à destination agricole doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe N.2-3-2.

CHAPITRE N.3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe N.3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N.3.1.1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Aucune opération ne doit prendre accès sur les chemins agricoles, chemins ruraux et sur les chemins d'accès aux surfaces forestières.

N.3.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ainsi que leur profil doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, dans le respect de la sécurité publique.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules, quelle que soit leur catégorie, d'y faire demi-tour sans marche arrière.

De manière générale, des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie, et leur retournement.

Paragraphe N.3.2 – Desserte par les réseaux

N.3.2.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

N.3.2.2. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dans le cas d'un réseau d'assainissement séparatif.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols et à la présence potentielle de cavités souterraines.

L'unité foncière, issue ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessous.

N.3.2.3. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Chaque parcelle doit disposer d'un système de stockage et d'infiltration permettant de gérer ces eaux pluviales selon une occurrence de pluie de référence.

Tout ou partie des eaux pluviales n'est accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation est obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

En cas d'absence de réseau public d'eaux pluviales, l'utilisateur doit dans tous les cas réaliser une gestion intégrale des eaux pluviales sur son unité foncière, sans rejet vers le domaine public ni les propriétés voisines.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement de débouillage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

N.3.2.4. Réseaux divers

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

N.3.2.5. Collecte des déchets

Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être aménagé un emplacement collectif pour la collecte des déchets et le tri sélectif.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fournis en annexe du PLU.

TITRE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL COMMUNAL

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, « d'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. »

A ce titre, certains espaces naturels ou paysagers remarquables, constitutifs de la trame verte et bleue, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Trois catégories ont été définies :

- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à la fois à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur et à des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué. Ils participent également à la création de continuités écologiques, souvent identifiées dans la trame verte et bleue intercommunale ;
- > **Des alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des ronds de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Des mares et étangs à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Ces mares et étangs à préserver sont représentés sur les documents graphiques par un aplat de couleur bleue claire. Ils correspondent à la fois à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur et à des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent à la trame bleue communale et constituent des continuités écologiques à préserver. L'ensemble des étangs présents dans la commune, ainsi que les mares suivantes, ont été identifiés : mare Saint-Martin, mare de la Croix Buissée, mare de la Saussaie, mare de l'Enfert, mare des Pieux et mare de la ferme de Moronval.

1. Les espaces verts paysagers à préserver

Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver l'ensemble des éléments relais des milieux boisés situés en zones urbaines ou agricoles identifiés dans la trame verte et bleue intercommunale. Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur en milieu urbain ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain et agricole.

Prescriptions :

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés :

- > les annexes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
 - o leur emprise ne doit pas excéder 10% de la surface protégée ;
 - o leur hauteur est limitée à 3,50m ;
- > les piscines ;
- > les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > le respect des différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent ;
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés et accompagnés par la plantation de nouveaux arbres ou arbustes permettant de reconstituer la même couverture au sol.

2. Les alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver

Les alignements d'arbres ou arbres remarquables présents sur l'espace public ou sur des parcelles privées, identifiés comme « alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver » sont à conserver ou à planter. Tout abattage d'arbre doit être justifié par une étude ad hoc et compensé par la plantation d'un arbre de même stature.

Les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3. Les mares et étangs à préserver

Toute destruction (par comblement, drainage,...), ainsi que tous travaux ou constructions susceptibles de compromettre leur pérennité, sont interdits.

TITRE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI COMMUNAL

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Extrait du rapport de présentation

La commune de Sainte-Gemme-Moronval bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'inventaire existant dans le PLU en vigueur a été complété par un recensement du patrimoine architectural local remarquable réalisé sur le terrain par le comité de pilotage aidé de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Ce travail d'identification du bâti à protéger au niveau du PLU est venu confirmer le fort intérêt patrimonial de la commune, facteurs de qualité de vie pour les habitants et également de tourisme.

Deux niveaux de protection sont définis :

- **Niveau 1** : il s'agit de bâtiments d'accompagnement qui participent de l'ambiance du village et sont des témoins de l'histoire de la commune. Ils ont parfois pu être dénaturés par des travaux d'extension, mais ils participent, par leur morphologie, leur implantation, les matériaux utilisés ou leurs modénatures à l'identité de la commune. 12 bâtiments ont été identifiés. Ils sont représentés par une étoile de couleur rouge et un numéro sur les documents graphiques ;
- **Niveau 2** : il s'agit de bâtiments à la qualité architecturale affirmée. 14 bâtiments ont été identifiés, dont 3 faisant partie du même ensemble « Le Prieuré ». Ils sont représentés par une étoile de couleur orange et un numéro sur les documents graphiques. Le terrain sur lequel est implanté le bâtiment est également identifié par un hachurage orange. Il s'agit, en effet, d'ensembles urbains cohérents pour lesquels il est nécessaire d'avoir une attention particulière non seulement sur l'évolution du bâtiment en tant que tel, mais également sur ses abords immédiats et son inscription dans un environnement paysager plus global.

Tous les travaux portant sur un bâtiment isolé remarquable ou un ensemble urbain cohérent identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent non seulement respecter les prescriptions des Titres 1 et 2 du présent règlement, mais également les prescriptions énoncées au Titre 8.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- de protéger le bâti de la démolition ;
- de conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel ;
- de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME, EN PLUS DES PRESCRIPTIONS DES TITRES 1 ET 2

Tous les travaux projetés sur des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.

1. Eléments de patrimoine bâti préservés – Niveau 1

Paragraphe 1 – Dispositions générales

Les éléments de patrimoine bâti préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme de niveau 1 doivent être conservés et restaurés.

Paragraphe 2 – Démolition

La démolition totale ou partielle des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Paragraphe 3 – Modifications ponctuelles des façades

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

3.1. Façades remarquables

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et renouvelées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre blanche de taille, briques, silex, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être renouvelées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

3.2. Pour les façades autres que les façades remarquables

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

Paragraphe 4 – Modifications ponctuelles des toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant. Le type de revêtement doit être conservé (ardoises, tuiles).

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

Paragraphe 5 – Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

Paragraphe 6 – Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sont autorisées, à condition cumulativement :

- de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante ;
- de ne pas altérer les façades et la toiture ;
- de préserver les vues depuis le domaine public ;
- d'utiliser des matériaux de qualité.

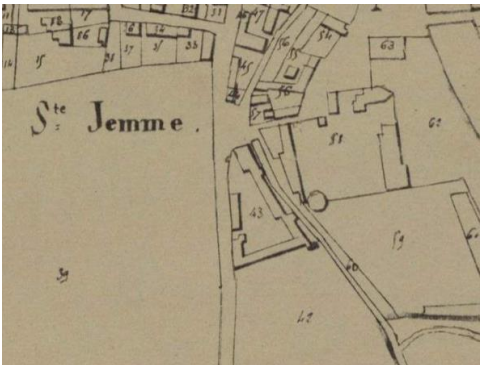
En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

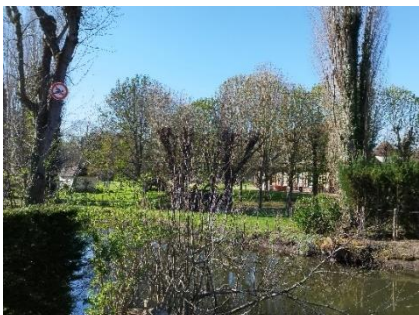
Paragraphe 7 – Clôtures sur rue

Les clôtures en moellons, pierres blanches ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

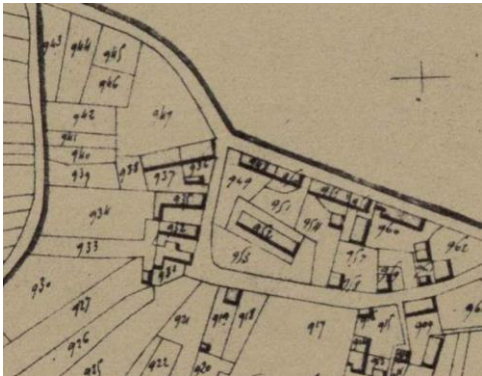
Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.

Eléments bâtis à préserver de niveau 1				
n°	Réf. cadast.	Adresse	Photographie	Description
1	AB 300	8 route du Vallon		Maison du type « Bords de l'Eure » Maison d'après-guerre
2	AB 354	11bis route d'Ecluzelles		Ancienne grange Cette grange est implantée sur les propriétés de l'ancienne ferme de Jarry, du nom d'une des plus anciennes familles de Moronval. La ferme de Jarry était déjà identifiée sur le cadastre napoléonien (parcelle 43). L'édification de la grange est, néanmoins, postérieure à 1830.  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i>

Eléments bâtis à préserver de niveau 1				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
3	AB 291	1 allée des Acacias		Maison du type « Bords de l'Eure » construite par Jean Gabin en 1946. Cette maison a été construite sur le site de l'ancienne Ferme du Prieuré, déjà identifiée sur le cadastre napoléonien (parcelle 58).  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i> La maison a été édifiée en lieu et place d'une maison de maître classique, appelée le « Château » sur certaines cartes postales anciennes. La propriété possédait également une chapelle.  Le château est acheté en 1938 par Jean Gabin pour faire de l'élevage de chevaux. La Seconde Guerre Mondiale met fin à ses projets. En effet, la propriété est occupée par les Allemands et utilisée comme Kommandantur. Incendiée au départ des Allemands en 1944, Jean Gabin fait démolir les vestiges en 1946 et il fait édifier à la place une maison, plus modeste, de style normand, avant de vendre la propriété à un banquier américain en 1950.

Eléments bâtis à préserver de niveau 1				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
4	AB 123	4 rue du Pont de l'Eure		Maison de bourg
5	AB 289	9 rue du Pont de l'Eure		Ces deux maisons de bourg font partie d'un même ensemble, propriété de Jean Gabin dans les années 1950 et dénommée Le Vigneret du nom de son cheval. La propriété a conservé son caractère, ainsi que les caractéristiques architecturales et matériaux d'origine. Elle est, de plus, agrémentée d'espaces paysagers bien entretenus.
6	AB 289	9 rue du Pont de l'Eure		
7	AB 53	11 route de Moronval		Maison de bourg

Éléments bâtis à préserver de niveau 1				
n°	Réf. cadast.	Adresse	Photographie	Description
8	AC 116	13 rue de l'ancienne ferme		Cette ancienne grange (8) et cet ancien corps de ferme (9) font partie d'un même ensemble situé à Moronval. Moins ancienne que les fermes du Prieuré ou de Jarry, des bâtiments étaient cependant déjà implantés sur ce site en 1830, comme en atteste le cadastre napoléonien. Bien entretenus, ces deux bâtiments ont conservé les caractéristiques architecturales et matériaux d'origine (encadrements de fenêtres, corniches, chaînages d'angle, escalier extérieur en bois pour la grange...).  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i>
9	AB 347	Rue Chrisian Valensi		Anciennes granges

Éléments bâtis à préserver de niveau 1				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
10	AB 132	5 rue Christian Valensi		Maison du type « Bords de l'Eure » implantée dans un beau parc arboré et paysager.
11	AB 33 AB 239	4 route de Moronval		Maison de bourg
12	AB 83	Place du Docteur Charles Jouve		L'Escapade, ancien restaurant Longtemps café de la Mairie, puis épicerie/tabac/garage, le bâtiment devient un restaurant gastronomique sous le nom de « L'Escapade » pendant la seconde Guerre Mondiale, sous l'impulsion du chef parisien Henri Barbé fuyant l'ennemi pendant l'occupation. Dirigé pendant 30 ans par la famille Prévost, l'Escapade a contribué au rayonnement de la commune et du Drouais de manière plus générale. Sans repreneur, le restaurant a été transformé en logement depuis peu. Il est un témoin essentiel de l'histoire de la commune et a conservé, en partie, les caractéristiques architecturales et matériaux d'origine.

2. Eléments de patrimoine bâti préservés – Niveau 2

Paragraphe 1 – Dispositions générales

Les éléments de patrimoine bâti préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme de niveau doivent être conservés et restaurés.

Paragraphe 2 – Démolition

La démolition totale ou partielle des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Paragraphe 3 – Modifications ponctuelles des façades

Les modifications sont autorisées uniquement si elles visent à rétablir des dispositions anciennes reconnues, en s'appuyant sur des documents d'archives ou des vestiges archéologiques.

3.1. Façades remarquables

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine public.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades (console, balcon, galerie,...) doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et renouvelées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre blanche de taille, briques, silex, moellons,...) et en respectant l'appareillage d'origine (mosaïque, opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière,...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être renouvelées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres,...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade du bâtiment doivent être conservés et restaurés.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte,...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

3.2. Pour les façades autres que les façades remarquables

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, héberges.

Paragraphe 4 – Modifications ponctuelles des toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi,...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant. Le type de couvrement doit être conservé (ardoises, tuiles).

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 m de largeur par 0,98 m de hauteur.

Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles sont de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

Paragraphe 5 – Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

Paragraphe 6 – Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sur la façade remarquable sont interdites. Les façades remarquables correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Dans le cadre d'un projet argumenté, toute extension sur les façades autres que remarquables est autorisée, à condition de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer harmonieusement à la construction existante. Elle doit utiliser des matériaux de qualité et être respectueuse et cohérente avec l'esprit de la construction existante.

Elle ne doit pas altérer la toiture.

En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

Paragraphe 7 – Clôtures sur rue

Les clôtures en moellons, pierres blanches ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries,...).

Il est recommandé de maintenir des plantations dans le jardin de façade, laissant filtrer la vue afin de mettre en scène la façade du bâti. En cas de restauration, la clôture doit comprendre des éléments ajourés permettant de conserver cette transparence.

Paragraphe 8 – Constructions nouvelles au sein d'un ensemble urbain cohérent

La construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au sein du périmètre d'un ensemble urbain cohérent doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur dudit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur et d'implantation.

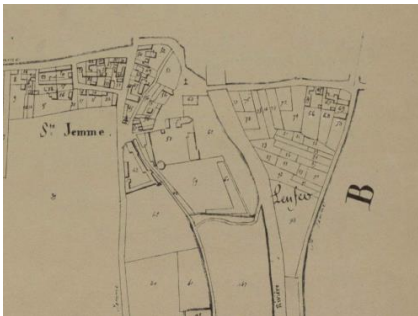
Les constructions nouvelles ne doivent pas compromettre l'organisation urbaine spécifique, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

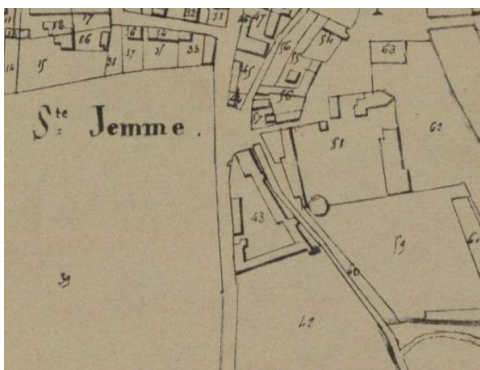
Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant, en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des ensembles bâtis repérés (rythmes verticaux, largeurs des parcelles en façade sur voies, éléments architecturaux, reliefs, ...) ainsi que celles des façades existantes (rythmes, échelles, ornements, matériaux, teintes, couleurs, ...) et des couvertures (toitures, terrasses, retraits, ...).

L'objectif recherché ne doit pas pour autant aboutir à un mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de "pastiche". Ainsi, l'architecture d'expression contemporaine est admise au sein des tissus identifiés, à condition de respecter l'unité architecturale des lieux, la cohérence d'ensemble et l'homogénéité générale.

L'implantation des constructions nouvelles doit se faire en tenant compte des bâtiments existants, mais également des boisements, mares ou autres éléments paysagers remarquables, ainsi que de la topographie du lieu. Les nouvelles constructions doivent, si possible, s'implanter en respectant le plan originel du lieu (en lieu et place d'anciennes constructions par exemple) pour permettre la conservation des cours, potagers, boisements existants, etc.

Eléments bâtis à préserver de niveau 2

n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
1	AB 291	1 allée des Acacias		Ancienne grange (1) Portail et mur de clôture (2) Ces deux éléments faisaient partie de la Ferme du Prieuré, déjà identifiée sur le cadastre napoléonien (parcelle 58).  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i> Cette même parcelle a accueilli, plus tardivement, une maison de maître classique, appelée le « Château » sur certaines cartes postales anciennes. La propriété possédait également une chapelle.
2	AB 291	1 allée des Acacias		 Le château est acheté en 1938 par Jean Gabin pour faire de l'élevage de chevaux. La Seconde Guerre Mondiale met fin à ses projets. En effet, la propriété est occupée par les Allemands et utilisée comme Kommandantur. Incendiée au départ des Allemands en 1944, Jean Gabin fait démolir les vestiges en 1946 et il fait édifier à la place une maison, plus modeste, de style normand, avant de vendre la propriété à un banquier américain en 1950.

Éléments bâtis à préserver de niveau 2				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
3	AB 350	13 route d'Ecluzelles		Ancienne ferme de Jarry, du nom d'une des plus anciennes familles de Moronval. La ferme de Jarry était déjà identifiée sur le cadastre napoléonien (parcelle 43). L'édification de la grange est, néanmoins, postérieure à 1830.  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i>

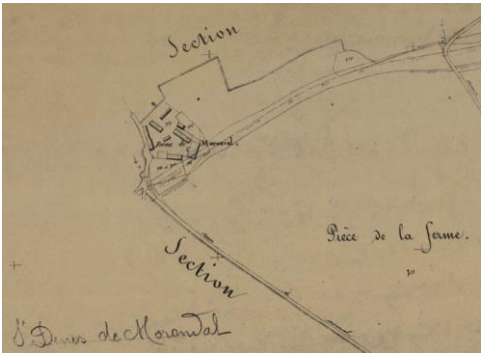
Éléments bâtis à préserver de niveau 2				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
4	C 690 C 695 C 799 C 798 C 801	1 chemin de l'Eglise		Le moulin Saint-Denis a été construit entre 1833 et 1836. Il est beaucoup plus récent que son voisin, le moulin de Bécheret. Il porte le nom du bras de l'Eure sur lequel il a été construit. A la fin du XIX^{ème} siècle, l'activité du moulin à farine est à son apogée, employant jusqu'à 9 personnes. Entre les deux guerres, le moulin deviendra une usine de pompes à vélo. Juste après la Seconde Guerre Mondiale, il devient une friche industrielle. Il est partiellement ravagé par un incendie et complètement pillé. La propriété est ensuite rachetée par un architecte et vendue par lot. La société Moulin XII rachète le moulin Saint-Denis, puis le moulin de Saint-Denis et « La Bergerie », soit une douzaine d'hectares, et y aménage 80 chambres, ainsi que des salles de séminaires et de réception. Le style d'ensemble est sobre, en concordance avec l'architecture de la région. On retrouve, mis à part le moulin, des bâtiments de type longère avec des toitures à deux pans représentant moins d'un tiers du volume de la façade, en tuile plate de pays de couleur brun rouge nuancé. Les enduits sont de couleur claire dans les tons blanc cassé à beige.

Eléments bâtis à préserver de niveau 2

n°	Réf. cadast.	Adresse	Photographie	Description
5	ZA 202 ZA 207		  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i>	Le moulin de Bécheret est la construction la plus ancienne de l'actuel domaine du Moulin XII. On retrouve à cet emplacement la trace d'un moulin à farine depuis le XII^{ème} siècle. Dans l'ouvrage de François FOUGEROL sur Sainte-Gemme-Moronval, il est indiqué : « Il se peut que ce moulin, dans sa forme initiale, ait été le moulin de l'abbaye des filles de Sainte-Gemme. Les poutres qui traversent l'édifice, sont officiellement datées du XVI^e siècle. » Ce moulin à farine a eu une importance économique, puisqu'il a été annexé par le roi Louis-Philippe en 1840 à une époque difficile pour la ville de Paris. A la fin du XIX^{ème} siècle, le moulin retrouve une certaine sérénité. Lors de la Première Guerre Mondiale, des soldats s'y réfugient et gravent leur nom et des messages sur les murs des cheminées. Après la Première Guerre Mondiale, le moulin ne produira plus de farine. Avant la Seconde Guerre Mondiale, le moulin devient une résidence secondaire. Une partie de la bâtisse principale est démolie, laissant la place à une immense terrasse au-dessus de la roue à aube. Après la guerre, le moulin sombre dans l'abandon et la décrépitude, jusqu'à sa reprise par un architecte.

Eléments bâtis à préserver de niveau 2				
n°	Réf. cadast.	Adresse	Photographie	Description
6	C 468	Saint Symphorien		Ancienne église L'église Saint-Symphorien est située dans la vallée de l'Eure, près du moulin de Bécheret, à un kilomètre de Sainte-Gemme. Son existence est mentionnée dès le XV^{ème} siècle. Les habitants ont peu à peu déserté la vallée marécageuse insalubre, suite aux guerres de religion, pour s'établir sur les hauteurs de Moronval. L'église est ainsi restée seule au milieu des champs. Aujourd'hui, l'église n'est plus consacrée et il n'y a pas d'autre église dans la commune. L'église est construite en maçonnerie de caillou avec angles et contreforts en grès brut. Le vaste cimetière ancien, clos de murs, entoure le bâtiment. L'église est sauvée de la démolition dans les années 1960.
7	AB 261	13 route de Moronval		Ensemble bâti dit « Le Château » présentant des modénatures, des corniches, soubassements, chaînages d'angle en brique, encadrements de fenêtres à préserver.

Éléments bâtis à préserver de niveau 2				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
8	AB 286	2 route du Vallon		Mairie Maison bourgeoise vendue à la commune en 1845, destinée à servir d'emplacement à une école communale et une mairie. Elle occupera ces deux fonctions jusqu'au début des années 1980, avec la construction d'une nouvelle école en lien avec la réalisation du lotissement des Sablons. Aujourd'hui, elle accueille uniquement la Mairie. Le bâtiment présente des caractéristiques architecturales à préserver : encadrements de fenêtres, corniches, chaînages d'angle, horloge, soubassements...
9	AB 31	3 route du Vallon		Maison bourgeoise Architecture drouaise typique Proportion parfaite
10	AB 29	7 route du Vallon		Ancienne ferme

Éléments bâtis à préserver de niveau 2				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
11	AC 33	4 rue Michel Sicot	 <i>Extrait de l'ouvrage de François FOUGEROL, Sainte-Gemme-Moronval</i>	Ancienne ferme de Moronval dont l'existence est attestée dès le XVIII^{ème}. Sous l'Ancien Régime, la ferme et les terres attenantes, comme le moulin de Bécheret, dépendaient du domaine de Comteville. Après la Révolution, la ferme et les terres sont vendues à un agriculteur.  <i>Extrait du cadastre napoléonien, 1830.</i>
12	AB 293	5 rue des Longs champs		Ces trois bâtiments appartenaient à l'origine à un même ensemble bâti : « Le Prieuré ». L'abbaye de filles de Sainte-Gemme, près de Dreux, fut créée au X^{ème} siècle par Robert II, comte de Dreux, et subsista jusqu'au XV^{ème} siècle. Sous le règne de Louis XV, il ne restait plus qu'une petite chapelle qui a été détruite.
13	AB 274	5bis rue des Longs champs		Les bâtiments de l'ancien prieuré sont ensuite convertis en ferme.
14	AB 228 AB 363	7 rue des Longs champs		Le site a aujourd'hui été divisé en plusieurs lots. Les constructions ont été fortement remaniées et pour certaines, dénaturées. Il convient de maintenir les derniers vestiges de ce prieuré lors des futurs projets.

TITRE 9 – EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-41° DU CODE DE L'URBANISME

n°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
ER1	Elargissement du chemin de Bellevue	Commune	1 058m ²
ER2	Réalisation d'un surpresseur d'eau potable	Agglomération du Pays de Dreux	524m ²
ER3	Bassin de retenue des eaux pluviales	Commune	1 501m ²
ER4	Aménagement d'un giratoire	Commune	1 050m ²
ER5	Réalisation d'un chemin d'accès aux bois au lieu-dit du Bois Doré	Commune	1 935m ²
ER6	Création d'un accès au Bois Doré	Commune	415m ²
ER7	Gestion des eaux pluviales – réseau public	Commune	253m ²
ER8	Rejet des eaux pluviales de la rue Christian Valensi	Agglomération du Pays de Dreux	68m ²
ER9	Création d'une liaison piétonne et cyclable sécurisée	Commune	1 413m ²
ER10	Création d'un accès	Commune	259m ²
ER11	Gestion des eaux pluviales : rejet des eaux pluviales de la route de Cherisy	Agglomération du Pays de Dreux	145m ²

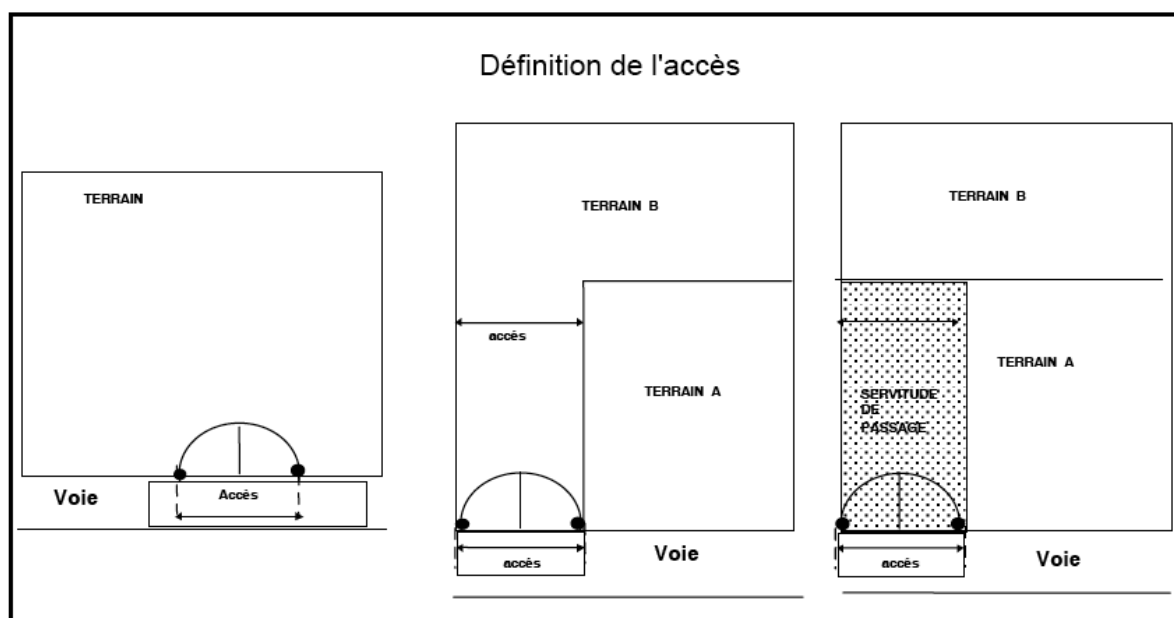
TITRE 10 – LEXIQUE

ABRI DE JARDIN

Petite construction démontable, avec ou sans fondation, destinée à stocker le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin est une annexe spécifique soumis à des règles particulières définies dans chaque zone.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade située au-dessus d'une toiture. Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ALIGNEMENT

Limite des emprises publiques ou de la voie (publique/privée), actuelle ou projetée, avec le terrain d'assiette de la construction.

ANNEXE (locaux accessoires)

Edifice situé sur le même terrain que le bâtiment principal qui peut être ou non joint au bâtiment principal et qui n'est pas utilisé pour l'habitation ou l'activité. Il s'agit de locaux « accessoires » (abri à vélos, locaux techniques, garage, abri de jardin,...) qui ne constituent pas une extension de la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ATTIQUE

Étage ou demi-étage supérieur d'un édifice, réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs et qui vient couronner, parfois de façon décorative, une construction.

BAIE

Constituent des baies toute ouverture dans la façade qui assure un éclairage de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte d'accès non vitrée ou en verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les baies équipées d'un verre translucide ou opaque.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

CHAUSSEE

Partie de voie réservée à la circulation des véhicules ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales de surface.

CLÔTURE

Ouvrage divisant et délimitant un espace soit entre deux parcelles privées, soit entre des parcelles privées et le domaine public.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction dont l'usage premier répond à la nomenclature des destinations définie à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, développé ci-après, à « Destination ». Par opposition, une construction est principale quand son usage n'est pas accessoire, à l'inverse des annexes par exemple.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

DESTINATION

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Chaque destination comprend plusieurs sous-destinations, détaillées à l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme :

- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement ». La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... ;
- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : Elle comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

ÉGOUT DU TOIT

Voir « FAITAGE »

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux accessoires, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des débords de toitures et des balcons. Sont également exclus du calcul, les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol avant travaux.

ENCORBELLEMENT

Ouvrage en porte à faux et en surplomb par rapport aux façades des étages inférieurs : loggias, corniches, balcons...sont des éléments d'encorbellement.

EQUIPEMENT DE LOISIRS A USAGE PRIVE

Equipements à usage privé récréatif, culturel ou sportif dont l'usage demeure dans le cadre familial. Il peut être cité en exemple : un terrain de tennis, de volley ou une piscine.

ESPACE LIBRE

Sauf spécification contraire, les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

ESPACE TAMPON/TRANSITION/INTEGRATION

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace peut être planté formant ainsi un écran végétal.

EXTENSION

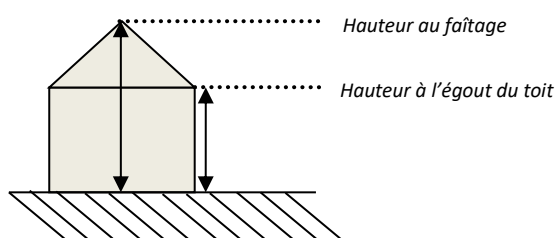
Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie d'une construction qui génère une augmentation de la surface de plancher totale de celle-ci. La partie en extension doit être contigüe à l'existant. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement bâtiment.

FACADE

Paroi verticale extérieure d'une construction.

FAITAGE

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit formée à l'intersection horizontale de deux pans de toiture opposés. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions notamment des toitures à pente.



GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Aménagement d'une parcelle ou groupement de parcelles qui utilise les caractéristiques naturelles du site pour favoriser le cycle naturel de l'eau. Des aménagements assurent ce cycle (noues, fossés plantés). D'autres peuvent assurer la bonne qualité de l'eau avant rejet dans le milieu naturel (bassin de décantation, bassin plein air,...).

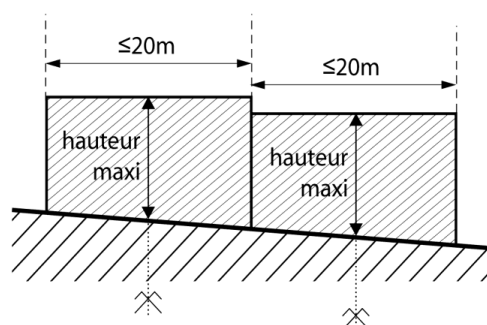
HAIE

Alignement d'arbres et/ou d'arbustes qui marque la limite entre deux parcelles ou entre deux propriétés. On différencie les haies diversifiées qui comptent plusieurs variétés de plantes, des haies monotypées qui ne comprennent qu'une sorte d'essence.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION (hauteur plafond)

C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques).

Lorsque le terrain est en pente, pour le calcul de la hauteur, les bâtiments implantés le long de ces dénivellations sont divisés le long de la voie en sections égales ne pouvant dépasser 20m de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

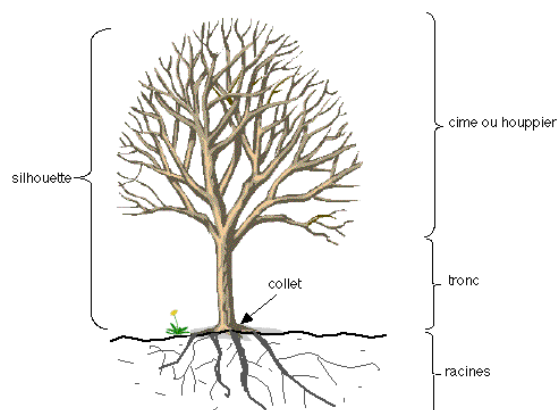


Sur le schéma ci-dessus, « Hauteur maxi » désigne la hauteur maximale autorisée dans la zone.

HOUPPIER

Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.

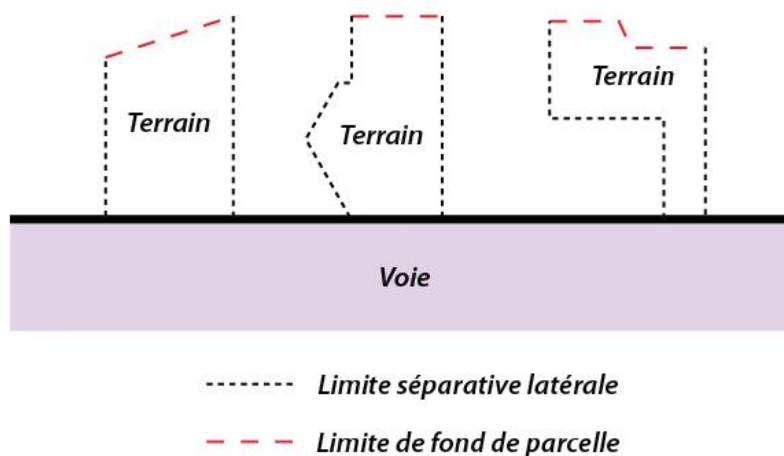
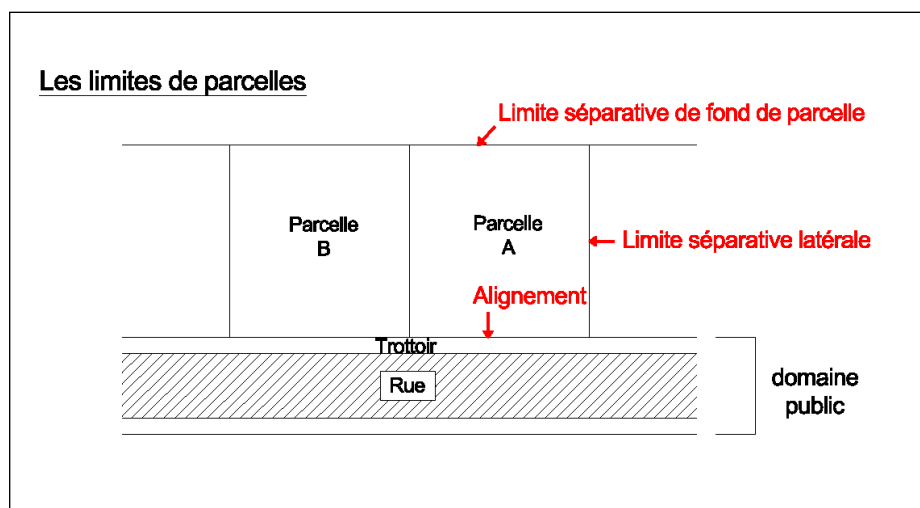
Le rayon du houppier d'un tilleul adulte et d'un cèdre adulte est de 5m.



LIMITES SÉPARATIVES

Les limites du terrain qui aboutissent la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou d'une unité foncière selon le cas. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Certaines parcelles ou unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies peuvent ainsi n'avoir que des limites séparatives latérales.



LOGGIA

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être sonore, olfactive, un rejet liquide ou gazeux, une pollution lumineuse ou encore des vibrations.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : lotissement, permis groupé, ZAC, etc.

PAREMENT

Matériaux de surface visible d'une construction.

PLACE DE STATIONNEMENT

Emplacement délimité pour y stationner son véhicule. Il doit être lisible dans le plan masse.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;
- Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

RECU

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RETRAIT

Le retrait est la distance comptée horizontalement ou perpendiculairement en tout point de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature et les débords de toiture. En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant.

SAILLIE

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de toiture d'une construction.

SÉQUENCE

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURÉLEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

État du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TERRASSE

Est considérée comme une terrasse :

- Un terre-plein d'une levée de terre réalisée pour mettre de niveau (horizontal) un terrain. Ce terre-plein peut être imperméabilisé ou non,
- Dans un immeuble présentant un décrochement en hauteur, toute surface à l'air libre aménagée devant la partie close d'une construction (individuelle ou collective) et au-dessus d'un local inférieur.

TOITURE

Ensemble des toits ou autres éléments de couverture d'une construction. On distingue plusieurs types de toiture :

- La toiture à pans : comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction,
- La toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. Elle peut constituer le balcon d'un niveau supérieur au rez-de-chaussée,
- La toiture végétalisée : ayant un habillage végétal.

UNITÉ FONCIÈRE

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

VOIE

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

TITRE 11 – LISTE DES ESSENCES LOCALES

Les Paragraphes 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de chaque zone font référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée ci-après. Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuyas, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique ;
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite ;

		Nom scientifique	Nom vernaculaire
Invasives avérées	Prioritaires	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise
		<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline
		<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule
		<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
	Secondaires	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
		<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge
		<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
		<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
		<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada
		<i>Solidago gigantea</i> Alton, 1789	Solidage géant
		<i>Symphyotrichum</i> spp. Nees, 1832	Asters invasifs

Planter local ?

Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



Entité naturelle
Thimerais Drouais



Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire
EcoPôle

3 rue de la Lionne – 45000 Orléans

02.38.53.53.59 - orbcentre@ecopole-regioncentre.fr



Conservatoire botanique national du Bassin parisien
UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité
Muséum national d'Histoire naturelle

61, rue Buffon - CP 53 - 75005 Paris-France
01.40.79.35.54 - cbnbp@mnhn.fr

Arbrisseaux et lianes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

**Daphné lauréole***Daphne laureola* L.

UTILISATIONS POSSIBLES

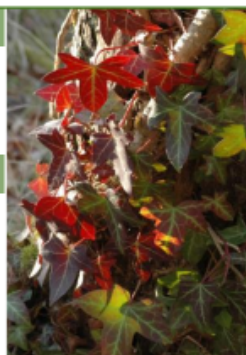


CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Février-mars
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Neutre à calcaire
Exposition Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Toxique pour l'Homme

**Lierre***Hedera helix* L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Septembre-octobre
Humidité du sol Sec à humide
pH du sol Acide à calcaire
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Plante couvre-sol
 Toxique pour l'Homme

**Chèvrefeuille des bois***Lonicera periclymenum* L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Caduc
Période de floraison Juin à août
Humidité du sol Assez sec à humide
pH du sol Acide à faiblement calcaire
Exposition Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
 Espèce mellifère +
 Fleurs odorantes
 Toxique pour l'Homme

**Ajonc d'Europe***Ulex europaeus* L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage Persistant
Période de floraison Mars à juillet
Humidité du sol Sec à frais
pH du sol Acide
Exposition Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
 Plante fourragère après broyage
 Toxique pour l'Homme

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Aubépine à deux styles <i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.	UTILISATIONS POSSIBLES  		Aubépine à un style <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	UTILISATIONS POSSIBLES   
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai  Humidité du sol Frais à humide pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ★ Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Mai  Humidité du sol Très sec à assez humide pH du sol Très variable Exposition Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ★ Bon combustible Porte-greffe Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)		
	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Mill.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Buis <i>Buxus sempervirens</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Mai Humidité du sol Sec à très humide pH du sol Acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ★★ Toxique pour l'Homme Utilisé en vannerie	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Persistant Période de floraison Mars-avril Humidité du sol Sec pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Mi-ombre	PARTICULARITÉS Espèce mellifère ★★ Toxique pour l'Homme Ravageur : Pyrale du buis Maladies : Cylindrocladiose (champignon parasite)		
	Camérisier à balais <i>Lonicera xylosteum</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES  		Cerisier de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES 
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Mai-juin  Humidité du sol Sec à frais pH du sol Neutre à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre	PARTICULARITÉS Espèce mellifère ★ Toxique pour l'Homme	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Avril  Humidité du sol Sec pH du sol Neutre à calcaire Exposition Pleine lumière	PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ★ Très bon combustible Porte-greffe d'arbres fruitiers		

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> L. UTILISATIONS POSSIBLES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Mai à juillet Humidité du sol Sec à assez humide pH du sol Neutre à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère ++ Faiblement toxique pour l'Homme Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>australis</i> (invasive)		Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> L. UTILISATIONS POSSIBLES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre PARTICULARITÉS Espèce mellifère + Toxique pour l'Homme Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)
	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link UTILISATIONS POSSIBLES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Mai à juillet Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Acide Exposition Pleine lumière PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Toxique pour l'Homme Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole <i>reverchonii</i>		Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> L. UTILISATIONS POSSIBLES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Persistant Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec pH du sol Très variable Exposition Pleine lumière PARTICULARITÉS Fruits comestibles pour la faune Espèce allergisante + Utilisation des baies (liqueur, condiments)
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> L. UTILISATIONS POSSIBLES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Mars-avril Humidité du sol Frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Mi-ombre ou ombre PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Fruits comestibles		Groseillier des Alpes <i>Ribes alpinum</i> L. UTILISATIONS POSSIBLES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Sec à frais pH du sol Faiblement acide à calcaire Exposition Mi-ombre PARTICULARITÉS Espèce mellifère ++ Baies comestibles au goût fade



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Saule cendré

Salix cinerea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
Période de floraison : Mars-avril
Humidité du sol : Humide
pH du sol : Très variable
Exposition : Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +



Saule roux

Salix atrocinerea Brot.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
Période de floraison : Mars-avril
Humidité du sol : Sec à très humide
pH du sol : Acide
Exposition : Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +



Troène commun

Ligustrum vulgare L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc ou marcescent
Période de floraison : Mai-juin
Humidité du sol : Sec à frais
pH du sol : Neutre à calcaire
Exposition : Lumière ou demi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Espèce allergisante ++
Toxique pour l'Homme
Fleurs très odorantes



Saule marsault

Salix caprea L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
Période de floraison : Mars-avril
Humidité du sol : Frais à très humide
pH du sol : Acide à neutre
Exposition : Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +



Sureau noir

Sambucus nigra L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
Période de floraison : Juin-juillet
Humidité du sol : Assez sec à humide
pH du sol : Faiblement acide à calcaire
Exposition : Mi-ombre à lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine



Viorne lantane

Viburnum lantana L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage : Caduc
Période de floraison : Mai-juin
Humidité du sol : Sec à frais
pH du sol : Neutre à calcaire
Exposition : Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais

 Plantation de haies

 Boisements

 Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

 Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



Viorne obier

Viburnum opulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES



CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage

Période de floraison

Humidité du sol

pH du sol

Exposition

Caduc

Mai-juin 

Frais à très humide

Faiblement acide à calcaire

Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune

Espèce mellifère 

Toxique pour l'Homme

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAUULT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALLEZ), Francis OLIVEREAU.

PLU approuvé le 23 mai 2025

131

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	UTILISATIONS POSSIBLES 		Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> (L.) Geartn.	UTILISATIONS POSSIBLES
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Roth	UTILISATIONS POSSIBLES 		Charme <i>Carpinus betulus</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES
	Châtaignier <i>Castanea sativa</i> Mill.	UTILISATIONS POSSIBLES 		Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> L.	UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS
Feuillage Caduc Période de floraison Mai Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Très variable Exposition Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Fruits parfois distillés Excellent combustible Maladie : Feu bactérien

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS
Feuillage Caduc Période de floraison Mars-avril Humidité du sol Très humide pH du sol Acide à calcaire Exposition Lumière à mi-ombre	Graines comestibles pour la faune Espèce allergisante ++ Bois imputrescible

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS
Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Très variable pH du sol Acide à faiblement calcaire Exposition Pleine lumière	Graines comestibles pour la faune Espèce allergisante +++ Bon combustible

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS
Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Faiblement acide à neutre Exposition Mi-ombre à ombre	Espèce allergisante ++ Excellent combustible Bon brise-vent

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS
Feuillage Caduc Période de floraison Juin-juillet Humidité du sol Assez sec à frais pH du sol Acide Exposition Lumière à mi-ombre	Espèce mellifère +++ Espèce allergisante + Fruits comestibles (châtaignes) Ravageur : Cynips du Châtaignier (insecte parasite)

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS
Feuillage Caduc Période de floraison Avril-mai Humidité du sol Assez sec à humide pH du sol Acide à neutre Exposition Pleine lumière	Fruits comestibles pour la faune Espèce mellifère + Espèce allergisante +++ Bon combustible

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Chêne pubescent		UTILISATIONS POSSIBLES
<i>Quercus pubescens</i> Wild.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril	Espèce mellifère ★
Humidité du sol	Sec	Espèce allergisante ★★★
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Le meilleur des chênes truffiers
Exposition	Pleine lumière	Bon combustible

Chêne sessile		UTILISATIONS POSSIBLES
<i>Quercus petraea</i> (Mattuschka) Liebl.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère ★
Humidité du sol	Sec à frais	Espèce allergisante ★★★
pH du sol	Très variable	Bon combustible
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Cormier		UTILISATIONS POSSIBLES
<i>Sorbus domestica</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ★★
Période de floraison	Avril à juin	Fruits comestibles blets (cormes)
Humidité du sol	Sec	Excellent combustible
pH du sol	Acide à calcaire	Maladie : Feu bactérien
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Érable champêtre		UTILISATIONS POSSIBLES
<i>Acer campestre</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ★★★
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante ★
Humidité du sol	Sec à frais	Bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Frêne commun		UTILISATIONS POSSIBLES
<i>Fraxinus excelsior</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ★
Période de floraison	Avril	Espèce allergisante ★★
Humidité du sol	Très variable	Très bon combustible
pH du sol	Légèrement acide à calcaire	Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Hêtre		UTILISATIONS POSSIBLES
<i>Fagus sylvatica</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	PARTICULARITÉS	
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante ★
Période de floraison	Avril-mai	Fruits comestibles grillés (faines)
Humidité du sol	Sec à frais	Excellent combustible
pH du sol	Très variable	
Exposition	Ombre	

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Thimerais Drouais



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

		UTILISATIONS POSSIBLES
 Merisier <i>Prunus avium</i> L.		  
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai 	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à frais	Porte-greffe d'arbres fruitiers
pH du sol	Faiblement acide à neutre	Fruits amers (merises), parfois distillés
Exposition	Mi-ombre	Maladie : Sharka (maladie virale)

		UTILISATIONS POSSIBLES
 Orme champêtre <i>Ulmus minor</i> Mill.		 
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +
Période de floraison	Mars-avril	Maladie : Graphiose (champignon)
Humidité du sol	Assez sec à très humide	Arbre rural traditionnel, souvent traité en têtard
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	

		UTILISATIONS POSSIBLES
 Saule blanc <i>Salix alba</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Inondé une partie de l'année	Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	

		UTILISATIONS POSSIBLES
 Tilleul à grandes Feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Scop.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Juin-juillet	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Sec	Fleurs odorantes (infusions)
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Ombre à mi-ombre	

		UTILISATIONS POSSIBLES
 Tilleul à petites Feuilles <i>Tilia cordata</i> Mill.		 
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Juillet	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Assez sec à frais	Fleurs odorantes (infusions)
pH du sol	Acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre	

		UTILISATIONS POSSIBLES
 Tremble <i>Populus tremula</i> L.		
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +
Période de floraison	Mars-avril	
Humidité du sol	Frais à très humide	
pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	

TITRE 12 – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

PAYS DROUAIS

Fiches architecturales et paysagères

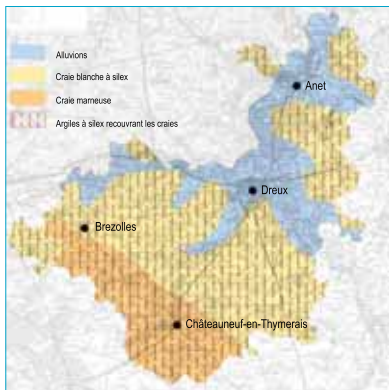


**Valoriser le patrimoine
du Pays Drouais**

LES RESSOURCES NATURELLES

Une histoire ancrée dans le territoire

L'usage des **matériaux locaux**, qu'ils soient végétaux ou minéraux, est encore **très présent dans le bâti** du Pays Drouais antérieur à 1920, c'est à dire dans la majorité des constructions du pays. Cet usage a façonné les perceptions du paysage, par la présence de formes, de textures et de couleurs spécifiques du Pays. A partir des années 1920, sous l'essor de l'industrialisation, les **modes constructifs** et les **matériaux de construction** se sont standardisés. Il s'en est suivi une perte des caractéristiques spécifiques du Pays Drouais en particulier, et des paysages français en général.



Cartographie de la géologie du Pays Drouais.



Tuiles en terre cuite, silex, bauge, briques en terre cuite, hêtre pour la porte de la grange. Saint-Jean de Reberverilliers.

Matériaux et géologie : des liens étroits

La géologie du Pays Drouais est constituée, à l'ère secondaire, principalement par des **craies blanches à silex** et des **craies marneuses** recouvertes d'une couche, conséquente, d'**argile à silex**. A l'ère tertiaire, les **sables du Thymerais** sont déposés au bord des crêtes et au fond des vallées. Les **alluvions**, loess et limons, sont apparus à l'ère quaternaire ainsi que le **grison**. Le grison est un conglomérat de cailloutis de silex brisés, cimentés par un liant couleur rouille, largement employé dans la construction des grands bâtiments.

La mise en œuvre de ces ressources

Ces ressources naturelles ont été **mises en œuvre dans les constructions** du Pays Drouais : l'**argile** débarrassée de ses silex pour les **tuiles** et les **briques** en terre cuite ; l'**argile à silex** plus ponctuellement pour les **murs en bauge** ; les silex pour la construction des murs ; la **craie** était la **matière de base pour fabriquer la chaux** mise en œuvre dans les enduits ; la craie taillée servait, plus rarement et très ponctuellement, pour certaines parties des édifices ; le sable pour les enduits ; le bois pour les charpentes et menuiseries.



Maçonnerie en pierre de grison et brique.



Enduit couvrant à base de chaux naturelle et de sablons.



Mur en silex et chaîne en brique.

Les qualités

Une présence très forte des matériaux locaux dans le bâti :

- Murs en bauge, en torchis, en maçonnerie, enduite ou non.
- Le paysage bâti du Pays Drouais est caractérisé par la très grande variété des matériaux et techniques constructives.

Attention

L'utilisation de matériaux exogènes engendre une **banalisation des constructions** :

- La plupart des matériaux industriels sont "coûteux" en terme environnemental. Il est conseillé d'utiliser les matériaux régionaux neufs ou en récupération.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
- les fiches thématiques 2, 3, 4.
 - les fiches conseils 2, 3.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Alignement :

Limite le long d'une voie publique, qui ne doit pas être dépassée par une construction.

Appareillage (ou appareillée) :

Action ou manière de disposer les pierres ou les briques qui composent une maçonnerie.

Assise :

Rangée horizontale de briques, moellons, ou pierres posées sensiblement au même niveau et composant un rang d'éléments alignés.

Bauge :

Mortier de terre grasse et de paille.

Blocage :

Remplissage de maçonnerie en pierre sans forme précise, noyée dans un bain de mortier coulé entre deux parois en pierre appareillée.

Calcin :

Croute superficielle dure de carbonate de chaux qui se forme à la surface des pierres calcaires et les protège.

Chainage :

Assemblage linéaire de pièces de bois, de pierres, tiges métalliques ou béton armé, noyé dans un mur pour le rigidifier.

Chaîne d'angle :

Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ceinturant les murs, le chainage les solidarise, et s'oppose à la dislocation du bâtiment.

Chaperon :

Partie supérieure d'un mur favorisant l'écoulement des eaux de pluie.

Châssis :

Cadre rectangulaire mobile ou fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une croisée, d'une porte, d'une trappe...

Chaux :

Liant obtenu par calcination du calcaire.

Corniche :

Forme moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

Colombage :

Pan de bois apparent d'une ossature de construction en torchis.

Coulis :

Mortier assez liquide pour être utilisé par gravité dans le remplissage des joints ou pour être injecté sous pression.

Coyau :

Pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron pour donner au bas d'un pan de toiture une moindre inclinaison.

Dauphin :

Élément tubulaire en fonte constituant la partie inférieure d'une descente d'eaux pluviales.

Dresser :

Action d'équarrissage d'ouvrages divers. C'est à dire, taille suivant une forme parallélépipédique grossière.

Enduit :

Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute.

Embarure :

Mortier de calfeutrage des tuiles de couverture et tuiles faîtières, et de jointolement entre elles.

Epandeler :

Dégrossir progressivement un bloc de pierre.

Grison :

Pierre de l'ère quaternaire, issue du conglomérat de brisures de silex cimentées par des argiles riches en oxyde de fer.

Houder :

De façon générale, maçonner des éléments au plâtre ou au mortier : horder un mur en moellons au mortier de chaux.

Imposte :

Partie d'une baie située au-dessus des vantaux ouvrants d'une porte ou d'une fenêtre.

Jointoyer :

Faire les travaux de jointolement d'un ouvrage.

Jouée :

Paroi latérale d'une lucarne.

Lait de chaux :

Mélange d'eau, de chaux aérienne et de pigments naturels. Existe en plusieurs types de dilution : chaulage, badigeon, eau forte, patine.

Larmier :

Moulure saillante dont le profil comporte une goutte d'eau et éloigne de la façade les eaux de ruissellement.

Lucarne à croupe :

Lucarne à trois versants de toiture, dite fréquemment lucarne à la capucine.

Lucarne en bâtière :

Lucarne à deux versants de toiture.

Lucarne pendante :

Lucarne à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit.

Modénature :

Disposition de l'ensemble des moulures qui forment le décor de façade et éloignent de la façade les eaux de ruissellement.

Moellon :

Petit bloc de pierre calcaire, plus ou moins taillé, utilisé pour la construction.

Mortier :

Mélange composé d'un liant, de granulats et éventuellement de pigments, utilisé pour lier des éléments taillés, enduire les murs, et aussi pour coller, ragréer, jointoyer...

Mur pignon :

Mur porteur dont les contours épousent la forme des pentes du comble, par opposition au mur goutte-reau.

Mur gouttereau :

Mur porteur situé sous l'égout du toit, par opposition au mur pignon.

Nu :

Le nu est le plan de référence, le plus souvent vertical, qui correspond à la surface de parement fini d'un mur.

Opus incertum :

Appareil à joints incertains fait d'éléments aux contours irréguliers.

Ordonnement :

Disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

Patine :

Dépot coloré à la surface d'objets anciens. C'est également une dilution de lait de chaux qui sert à homogénéiser le parement sur lequel on l'applique. Elle est composée de pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 20 volumes d'eau.

Parement :

Face apparente d'un élément de construction, moellons, briques...

Pierre vue :

Se dit d'un enduit exécuté à fleur de parement.

Pureau :

Partie d'une tuile ou ardoise qui reste apparente, n'étant pas recouverte par les éléments du rang supérieur.

P.V.C. (menuiserie en) :

Chlorure de polyvinyle.

Rognon :

Inclusion minérale dure et arrondie dans une roche.

Rouches :

Joncs et roseaux récoltés pour la réalisation des couvertures des toits.

Soubassement :

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres par rapport à la façade.

Stuc :

Mélange de plâtre très fin, d'alun, de gélatine, de poudre calcaire, de chaux éteinte et de pigments colorants, avec lequel on réalise des enduits intérieurs imitant le marbre ou la pierre polie.

Torchis :

Le torchis est une technique de remplissage d'une ossature bois en terre crue, constitué d'un mélange de terre et de paille.

Source : DICOBAT (dictionnaire général du bâtiment), Jean de Vigan - Editions Arcature, 2002.

LES CONSTRUCTIONS EN TERRE CRUE



Mur en bauge. Broué.



Mur en bauge recouvert d'un badigeon de chaux. Broué.

La terre crue

La terre crue est un matériau économique : l'extraction ne nécessite pas de moyens technologiques importants ; l'utilisation est réalisée sans transformation ; l'acheminement est réduit. Tous ces facteurs limitent les coûts. Sur le plan technique c'est un matériau très isolant aussi bien phoniquement que thermiquement. Les constructions en terre crue sont peu ou mal entretenues, voire abandonnées.

La réhabilitation de ces architectures est simple, mais les techniques de réparation sont mal connues.

La terre crue extraite du sol à proximité de la construction était utilisée comme matériau de composition des murs. Différentes mises en œuvre coexistaient : les murs monolithiques (bauge), les murs mixtes (structure en pans de bois et remplissage torchis), les mortiers pour horder les maçonneries en pierre, ou pour lier les silex.

Les murs en bauge

• Fabrication de la "pâte"

La bauge est composée de terre argileuse structurée par des fibres végétales comme la paille. À l'origine, la terre était utilisée telle quelle avec les silex qu'elle comprenait. Les mottes de terre étaient brisées, puis abondamment mouillées et malaxées, jusqu'à obtention d'une pâte molle. Cette pâte était recouverte de fibres (paille, foin, crin ...) et de nouveau malaxée au pied ou avec des animaux. L'opération était répétée plusieurs fois. Cette pâte était laissée au repos le temps d'évaporation nécessaire pour obtenir une pâte prête à l'emploi (ni trop molle, ni trop sèche).

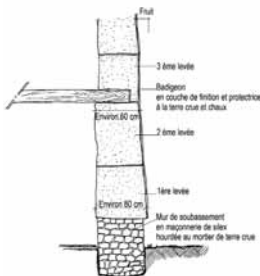
• Les sousassements

Le pied du mur à édifier était réalisé en maçonnerie de silex pour éviter les remontées d'eau par capillarité dans le mur en bauge.

• Mise en œuvre des murs en bauge

Ensuite, de petites quantités du mélange de terre étaient posées sur le sousassement avec une fourche. En général, le mur faisait une épaisseur de trois fourchées. Les mottes étaient ainsi superposées sur une hauteur de 60 à 90 cm appelée levée. Cette levée devait sécher durant une à quatre semaines avant de lui superposer une seconde levée et ainsi de suite. Le mur ainsi édifié était protégé par un enduit à base de chaux naturelle. Les proportions de chaux peuvent varier. La particularité de la bauge par rapport aux autres procédés de construction en terre crue est de permettre l'élaboration de murs courbes.

D'après : "Terre crue, techniques de construction et de restauration" - Bruno PIGNAL - Edition Eyrolles 2005.



Coupe sur mur en bauge.

Dessin d'après : "Terre crue, techniques de construction et de restauration" - Bruno PIGNAL Edition Eyrolles 2005.



Le sousassement des murs en Bauge : rognons de silex et mortier de terre crue. Laons.

Les qualités

La terre crue présente de nombreux avantages :

- Un matériau économique.
- Un très bon isolant phonique et thermique.
- Une extraction qui ne nécessite pas de moyens technologiques importants.

Attention

- Les murs en terre crue, bauge ou torchis, ne doivent pas être enduits au ciment.
- Les constructions en terre crue sont peu ou mal entretenues.
- La restauration des murs en bauge peut être réalisée simplement.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 4, 5,
- les fiches conseils 2, 3.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les mortiers de terre crue

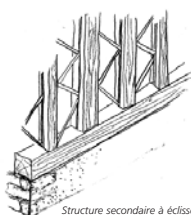
Le mortier de terre crue est composé de terre crue limoneuse, de sables et d'eau. Fréquemment, pour rendre plus rapide sa prise, un certain pourcentage de chaux naturelle est adjoint (prise : solidification en masse du mortier, après son hydratation). La couleur du mortier est donnée par la teinte des terres et sablons utilisés.

Le mortier de terre crue peut servir à confectionner les enduits pour lier les rognons de silex entre eux, dans le cas des soubassements des murs en bauge. Il est également mis en œuvre sur certains types de planchers en bois. Enfin il rentre également dans la composition du torchis, en remplissage de l'ossature en bois.

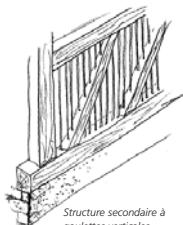
Les planchers en bois carrelés

Les planchers carrelés sont, comme tous autres planchers, constitués d'une charpente en bois : solives reposant sur les poutres maîtresses et recouvertes de larges planches de bois. Pour recevoir un carrelage de terre cuite, une couche de mortier de terre crue, épaisse d'environ 8 cm, est interposée entre les planches de bois et le carrelage. Elle permet de compenser les défauts de planéité des solives et d'absorber en partie les bruits de choc.

Différents types de charpente en pan de bois

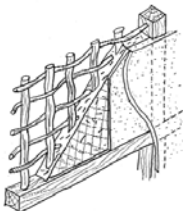


Structure secondaire à éclisses.

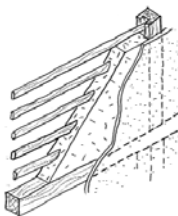


Structure secondaire à gaudettes verticales.

Différents principes de pose du torchis



Sur clayonnage.



Sur barreaudage.

L'enduit peut être couvrant (ossature à pans de bois) ou laisser apparaître la structure primaire (colombages).

Le torchis

• La technique

Le torchis est une technique de remplissage en terre crue. Il s'agit de remplir les vides d'une armature porteuse en bois (charpente en pan de bois), avec un mélange de terre et de paille enroulée autour de lattes de bois (ou éclisses). Par extension le pan de bois est le terme général qui désigne la technique de charpente d'un mur. Le colombage désigne une ossature en pan de bois destinée à rester apparente. La qualité (dureté, noeud ...), l'épaisseur des bois, leur rectitude, permettent de repérer les bois qui pourront rester apparents des autres.

• La mise en œuvre

Pour la réalisation du torchis, l'argile prélevée était mouillée, foulée au pied et étalée au sol sur une épaisseur de 10 à 15 cm. De la paille hachée était déposée sur la terre. L'ensemble était de nouveau malaxé, à la fourche, tout en l'hydratant. Quand le mélange était homogène, il reposait un ou deux jours. Le torchis, ainsi prêt, était posé à la truelle, ou à la main, entre les pans de bois, ou colombages. Pour permettre l'accroche du torchis entre les pièces de charpente, une structure secondaire, sorte de lattis en bois aussi dénommé "éclisses" était fixée sur l'ossature. Après séchage complet du torchis (de un à deux mois), la face extérieure était protégée des eaux par un enduit à la chaux naturelle. Dans le cas d'une charpente en pan de bois et non colombage, l'enduit recouvrait la totalité du mur. Ces différents techniques de mise en œuvre se côtoient dans le Pays Drouais, et ne sont pas localisées géographiquement mais se mêlent sur le territoire. Aujourd'hui, les techniques de fabrication du torchis sont adaptées aux constructions anciennes. Elles permettent d'utiliser des terres prêtes à l'emploi.

D'après : "Terre crue, techniques de construction et de restauration" - Bruno PIGNAL - Edition Eyrolles - Paris - 2005.



Maison à colombage, enduite à la chaux naturelle.
Anet.

LES MAÇONNERIES MIXTES



Maisons en maçonnerie de moellons enduite et brique appareillée. Brezollès.



Maison en maçonnerie enduite et modénature en brique appareillée. Anet.

L'association de plusieurs matériaux : fonction technique et esthétique

La maçonnerie mixte se caractérise par l'association de plusieurs matériaux usuels. Les matériaux rencontrés dans les maçonneries mixtes sont représentatifs des différentes techniques constructives mises en œuvre dans le Pays Drouais : maçonneries de moellons enduites, maçonneries appareillées en brique, en pierre de taille, de silex ou de grison, pan de bois et terre crue.

L'usage de différents matériaux est d'abord lié à une fonction technique avant d'être esthétique. Cette combinaison permet de renforcer les points d'un édifice où un maximum de forces s'exercent : principalement les angles et les percées, ou de renforcer une partie de mur particulièrement exposée à l'humidité et aux intempéries : soubassement, mur pignon.... Le corps du mur est généralement formé de maçonnerie ou de terre crue enduite, les éléments d'encadrement, de modénature ou de soubassement sont réalisés avec un matériau différent en maçonnerie apparente. Le silex sert généralement de soubassement pour les constructions en terre crue. La brique et la pierre de taille sont appareillées pour les encadrements de baie et les chaînes d'angle des constructions en maçonnerie apparente ou enduite.



Colombage et remplissage torchis, maçonnerie enduite, silex et brique. Abondant.



Mur en terre crue, soubassement silex. Broué.

Les maçonneries mixtes comportant du silex

Le silex se présente sous forme de rognons (de tailles diverses). Il s'agit d'une roche plus ou moins dure allant du beige clair au noir, à cassure lisse et éclat vitreux. C'est un matériau non poreux. Le silex clair est utilisé en moellon brut dans les maçonneries, alors que le silex noir plus rare, moins difficile à tailler était réservé pour les décors. Un mortier de jointoiement permet de maçonner les éléments de silex entre eux. Dans la plupart des cas, c'est simplement concassé, et jointoyé en opus incertum ou enduit à pierre vue qu'il est mis en œuvre dans les constructions du Pays Drouais. Il est souvent présent dans le soubassement (30 à 80 cm de haut, ou jusqu'à un étage complet), servant à protéger les constructions en pan de bois, torchis ou bauge, des remontées capillaires. Il est aussi utilisé avec de la pierre ou seul, pour former des murs de clôtures. Le silex présente des qualités de dureté et d'aspect décoratif indéniables.

Les qualités

Les maçonneries mixtes mettent en œuvre des matériaux variés :

- Moellons calcaires, silex, brique, avec des parties enduites ou non.
- L'appareil de brique permet de renforcer la stabilité des ouvrages : chaînes d'angles, encadrements de baie, bandeaux intermédiaires.
- Le décor de façade en brique appareillée anime les façades et affirme leur composition.

Attention

Les évolutions actuelles ne se font pas toujours dans le bon sens :

- Éviter le piochage des enduits pour montrer des moellons qui n'étaient pas destinés à être vus.
- L'usage de la brique Industrielle réduit la variété des choix et donc des décors.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 2, 4.
- les fiches conseils 1, 3.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).



Différents assemblages à Châteaufort-en-Thymerais : brique, brique et silex, briquettes et pan de bois...



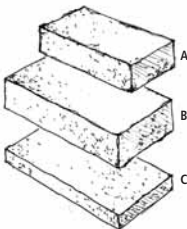
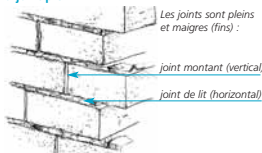
Lucarne, encadrement de baie et chaînes harpées en brique appareillée à Brezolles.



Dimensions moyennes des briques anciennes dans le Pays Drouais :

- A : 17 x 11 x 5 cm
- B : 22 x 11 x 5 cm
- C : 22 x 11 x 3 cm

Mise en œuvre de briques anciennes à joint plein



Attention : contrairement aux briques anciennes, les briques industrielles mises en œuvre aujourd'hui sont toutes de même taille et de même couleur. La perte de variété diminue en conséquence les possibilités de décors et d'appareillages variés. Il existe cependant chez tous les fabricants des modèles de forme et de couleur proche des modèles anciens.

La brique dans les maçonneries mixtes

Elle est très fréquemment employée dans tout le pays et pour tout type de constructions. Cependant, les constructions entièrement en maçonnerie de briques sont rares. Elle est mise en œuvre dans les constructions en maçonnerie mixte pour les encadrements de baie, chaînes d'angle, corniches et bandeaux.

• Formes et usages

Les briques sont moulées suivant différentes formes qui s'adaptent aux différentes fonctions : briquettes plates pour le remplissage entre pans de bois, briques de forme parallépipédique assez longues pour les parements des murs, briques plus trapues pour les voussours des planchers (voussours : pierres, et dans le cas présent briques, qui composent un arc ou une voûte). Elles sont ensuite cuites. Leurs dimensions étaient également spécifiques de la tradition locale du lieu de production, voire de la briquetterie.

• Qualité des argiles et variation des teintes

Selon la qualité des argiles, plus ou moins calcaires ou plus ou moins ferrugineuses, les couleurs varient.

Une autre méthode utilisée pour obtenir des variations de teinte est l'appauvrissement en oxygène de l'atmosphère du four. Dans ce dernier cas, la couleur de la terre cuite vire au brun noir bleuté. L'aspect de coloration bruni ou flammée peut être obtenu en laissant les flammes monter sur les briques et les brûler superficiellement.

• Élément de décor de la façade

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, elles étaient utilisées, principalement, dans la réalisation des structures : pour les cheminées, les encadrements de baie, pour les chaînes d'angle ou non, sur les murs de clôture en pilier d'encadrement de la porte ou porche. Elles pouvaient être appareillées avec des pavés de silex ou exceptionnellement de craie. Au début du XX^{ème} siècle, leur usage s'est généralisé en décor de façade, encadrements de baie et corniches des maisons construites dans les extensions des bourgs (faubourgs).



Maillebois : Briques de teinte bleue, flammées.

LES MAÇONNERIES ENDUITES



Rognons de silex enduits à pierre vue.
Saint-Ange et Torçay



Enduit à pierre vue au premier plan de la construction, et enduit couvrant au second plan. Saint-Ange et Torçay.

Une pratique traditionnelle

L'usage de l'enduit était répandu sur l'ensemble du territoire du Pays. L'enduit était, dans la plupart des cas, utilisé en association avec d'autres matériaux de parement. Il s'agissait, soit de façades enduites avec les encadrements de baie, les chaînes d'angle, la corniche et le soubassement brique, soit de façades en maçonnerie mixte. Les bâtiments totalement enduits étaient plus rares. Ils étaient construits en ossature en pan de bois et remplissage torchis, protégés par l'enduit couvrant. Il pouvait, également, s'agir de façades avec de très nombreuses moulurations. Dans ce cas l'enduit était en plâtre et chaux, appliqué sur la totalité de la façade.

Fonctions et aspect des enduits

L'enduit est un revêtement épais que l'on applique sur le matériau constitutif de la façade (moellons, torchis, bauge...). Il constitue le parement esthétique et l'épiderme de protection du mur. Il existe sous deux formes : l'enduit couvrant et l'enduit à pierre vue.

• L'enduit couvrant

L'enduit couvrant recouvre et protège parfaitement le support, les moellons ou les maçonneries fragiles. La finition peut présenter différents aspects selon les outils utilisés pour la mettre en œuvre : frottée à l'éponge ou talochée, lissée à la truelle, grattée d'aspect gros ou fin, jetée à la truelle ou au balai, brossée. La réalisation de moulures dans l'enduit est fréquente : corniches, bandeaux ou formes de panneaux.

• L'enduit à pierre vue

L'enduit à pierre vue est aussi appelé enduit "beurré à fleur". Comme son nom l'indique, il laisse voir une partie du moellon. Il vient affleurer les surfaces les plus extérieures du parement des pierres. Ainsi mis en œuvre l'enduit recouvre la totalité des "creux" du mur qui est alors protégé des eaux et des pollutions. L'aspect fini laisse voir un mur presque parfaitement plat. Les joints ne sont donc ni creux ni saillants. L'enduit à pierre vue était généralement utilisé sur des maisons modestes avec un décor de façade simple. Certaines maisons ont parfois une ou des façades principales recouvertes d'un enduit couvrant et des pignons recouverts d'un enduit à pierre vue.



Enduit plâtre et chaux sur une ossature en pan de bois. Châteaufort-en-Thymerais.

Les enduits qu'ils soient couvrants ou à pierre vue peuvent être de différentes compositions. Le mélange formant le mortier est toujours à base de sable, d'eau et d'un liant. C'est le liant qui selon ses qualités modifie les propriétés physiques et chimiques de l'enduit. Il existe quatre types de liants : le plâtre, les chaux naturelles (chaux aérienne et chaux hydraulique naturelle 100%), et la chaux artificielle dite ciment.



Moulurations dans un enduit plâtre et chaux. Anet.

Les qualités

Les enduits remplissent des fonctions à la fois techniques et esthétiques :

- L'enduit rend la façade imperméable à l'eau de ruissellement en la laissant respirer.
- Selon la couleur des sables utilisés et le traitement de finition, ils présentent une variété de qualités esthétiques.
- Les enduits à la chaux naturelle s'adaptent aux déformations des murs.

Attention

Au fil du temps, les enduits utilisés sont souvent inadaptés au support :

- Proscrire les enduits ciment qui sont trop rigides et imperméables.
- Favoriser les matériaux traditionnels comme la chaux aérienne et les sables locaux.
- Préférer les finitions sans trop de relief, qui n'attachent pas les salissures : grattées, brossées, talochées, lissées...

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 1, 3,
- les fiches conseils 1, 3.

Vérifier sur les sacs, la composition exacte des enduits dont les symboles sont les suivants :

- chaux aérienne = CL
- chaux hydraulique naturelle = NHL
- chaux artificielle = XHA

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Détails d'enduits à la chaux naturelle :



Les enduits traditionnels,
adaptés aux constructions
en pierre ou en torchis

• Les enduits plâtre et chaux

Ils sont réalisés avec de la chaux aérienne, seule chaux compatible avec le plâtre contenu dans le mélange.

Ce sont les enduits couvrants des façades très ornementées. La souplesse du matériau permet de tirer au gabarit corniches, bandeaux et encadrements de baie. Cette souplesse extrême est aussi synonyme de fragilité : les débords importants de la modénature sont donc nécessaires pour protéger la partie courante de l'enduit.

• Les enduits à la chaux naturelle

Ils sont plastiques et souples, ces enduits s'adaptent aux formes et épousent les déformations faibles mais constantes du bâti ancien, sans se fissurer. Ils représentent une peau protectrice laissant le mur respirer ; ils sont un bon isolant thermique régulateur d'humidité dans les maçonneries anciennes.

• Les laits de chaux

Les enduits comme les maçonneries apparentes ou les terres crues peuvent être protégés par un lait de chaux. Réalisés à base de chaux naturelle, ils ont les mêmes propriétés de déformation, d'adhérence et de perméabilité à la vapeur d'eau que les enduits à la chaux naturelle. Leur coloration obtenue à partir de terres naturelles est en parfaite harmonie avec les couleurs du Pays Drouais.

• La chaux

La chaux naturelle est obtenue par calcination (cuisson à très haute température) de calcaires plus ou moins purs. La chaux aérienne provient de calcaires purs, la chaux hydraulique naturelle provient de calcaires contenant de l'argile et des mar-



L'enduit ciment

L'usage de l'enduit ciment s'est généralisé depuis le début du XX^{ème} siècle. Il est particulièrement inadapté au bâti ancien. Le ciment est rigide, il se fissure sans absorber les déformations du bâtiment. Imperméable il retient l'humidité à l'intérieur des murs. De nature chimique différente des maçonneries de pierre ou de terre crue, il n'adhère pas au support et se décolle par plaques. Les maçonneries anciennes qui sont recouvertes d'un enduit ciment se dégradent : remontées d'eau par capillarité, pulvérisation de la pierre, dégradation des mortiers internes, pourrissement des planchers bois. Par conséquent son usage sur les maçonneries anciennes constitue un non-sens technique et conduit à la banalisation du paysage bâti où le gris prédomine.

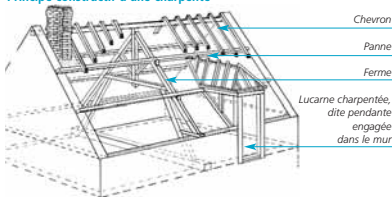
LA TOITURE ET SES ÉLÉMENTS

Les toitures traditionnelles

Dans le Pays Drouais, les toitures des constructions caractéristiques du Pays sont à deux versants de pente variant entre 45° et 50°.

Les toitures étaient généralement recouvertes de tuiles plates de petite dimension. Un des pans de toiture de l'habitation (souvent un niveau surmonté d'un comble) était, dans de nombreux cas, prolongé vers le sol pour abriter des dépendances. Les toits apparaissent alors surdimensionnés par rapport à la hauteur des façades.

Principe constructif d'une charpente



Les charpentes

Les charpentes des toitures, assemblages de pièces de bois, étaient conçues pour pouvoir supporter la couverture de tuiles en terre cuite. **Les pannes étaient posées sur les murs pignons et de refend, elles reliaient les fermes,** éléments intermédiaires constituées de poinçons, liens et jambes de force. Les fermes amélioraient la qualité de contreventement de la charpente et limitaient la taille des éléments en bois. Les fermes étaient établies perpendiculairement à l'axe de la toiture, remplaçant les murs de refend et permettaient d'éviter de fractionner l'espace. **Sur les pannes reposaient les chevrons.** Le **coyau** était une pièce de la charpente assemblée en partie basse des chevrons. Grâce à elle, la couverture de toiture avait une pente plus faible en partie basse. La pluie qui descend du faite du toit était ralentie avant de tomber au sol. Parfois, un débord de toiture protégeait plus largement le mur.

Les couvertures

La couverture était en tuiles plates petit moule. Pour réaliser les tuiles, l'argile extraite dans le Pays Drouais était façonnée sous forme de plaquettes, puis cuite. C'est donc la couleur du sous-sol du Pays Drouais qui s'exprimait au travers des nuances de teintes des tuiles. **Le nombre de tuiles au m² variait entre 60 et 70.** Les tuiles plates étaient de simples rectangles plans, munis de trous pour fixation par clouage. Le faitage de la toiture en tuiles était réalisé avec des tuiles fâtières (demi-rondes) scellées sur une couche épaisse de mortier (l'embarure). Un bourrelet de mortier assurait la jonction entre chaque tuile fâtière.



Le faitage des toitures en tuile



Toit débordant en tuile.



Le faitage des toitures en tuile.

Les qualités

Les éléments de la couverture caractérisent les constructions du Pays Drouais :

- Toit à deux pentes d'une inclinaison de 45° à 50°.
- Faîtage à embarures.
- Egout de toit réalisé par des tuiles superposées ou par un coyau.
- Rives maçonnées ou débordantes selon la technique constructive du mur.

Attention

La fabrication industrielle des tuiles a conduit à une généralisation des produits et à une perte des savoir-faire locaux :

- Les coyaux doivent être conservés.
- Les tuiles de faitage à recouvrement, les tuiles de rive à rabat sont à proscrire.
- Les souches de cheminées doivent être entretenues, elles ne doivent pas être enduites.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 1, 2,
- les fiches conseils 1, 4.

Avant toute intervention sur une toiture existante, il faut poser un diagnostic : constater les désordres, choisir les modes de réflexions qui conserveront les qualités techniques et esthétiques de la toiture.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

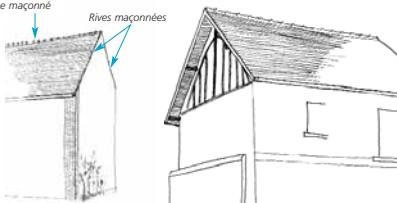
Valoriser le patrimoine du Pays Drouais

LA TOITURE ET SES ÉLÉMENTS

Toitures des constructions en maçonnerie : le toit s'arrête au bord du mur pignon, les rives sont maçonnées.

Faîtage maçonné

Rives maçonnées



En fonction des techniques constructives : différents traitement des rives du toit

Toiture des constructions en torchis ou en bauge : le toit débordé au dessus du mur pignon pour le protéger.

Les éléments de toiture

Sur les toitures, les éléments de **raccordement** ont une importance particulière, car ils doivent assurer l'**étanchéité** de l'édifice.

• La rive de toit

Le traitement de la rive de toit dépendait de la technique constructive du mur. Si le mur pignon était en maçonnerie, la rive de toit était maçonnée dans l'alignement du mur. S'il était réalisé en bauge ou en pan de bois, le toit était débordant afin de protéger le mur des eaux de pluie.

• La cheminée

La cheminée était située près du faîtage, décentrée pour ne pas couper la panne faîtière. Les souches étaient généralement en brique appareillée avec quelques rangs en saillie pour éloigner le ruissellement des eaux de pluies.

• Les ouvertures

Les ouvertures dans les toitures étaient réalisées par des lucarnes. Deux modèles de lucarnes prédominaient dans le Pays Drouais : la **lucarne engagée** dans le mur (dite lucarne pendante) à l'origine utilisée pour rentrer les récoltes dans la grange, la **lucarne sur versant de toiture** qui avait pour vocation la ventilation et l'éclairage des combles. La structure de ces deux modèles pouvait être, selon les cas, **charpentée** ou **maçonnée**.

La lucarne maçonnée, plus lourde, était en général implantée au dessus du mur gouttereau, alors que la lucarne charpentée était implantée indifféremment sur le versant de la toiture ou au dessus du mur. Les toitures des lucarnes étaient le plus fréquemment à deux versants (dite lucarne en bâtière) ou à trois versants (dite lucarne à croupe ou lucarne capucine).

La couverture était réalisée dans le même matériau que la toiture de l'habitation.

• Les gouttières

L'apparition des gouttières est relativement récente dans l'histoire des constructions. Elle date du courant du XIX^{ème} siècle. Les **gouttières** et les **descentes d'eaux pluviales** en zinc et, sur les édifices remarquables, en cuivre.

Le **dauphin**, partie inférieure qui raccorde la descente d'eaux pluviales au sol, est en fonte, souvent moulurée, parfois peinte. Pour les différents types de gouttières (havraine ou nantaise, pendante, posée sur la corniche), voir fiche conseil sur les toitures et accessoires.



Exemples de cheminées rencontrées dans le Pays Drouais.



Lucarne engagée dans le mur (dite pendante), maçonnée, à croupe.



Lucarne engagée dans le mur (dite pendante), maçonnée, en bâtière.



Lucarne sur le versant du toit, charpentée, et à croupe débordante.

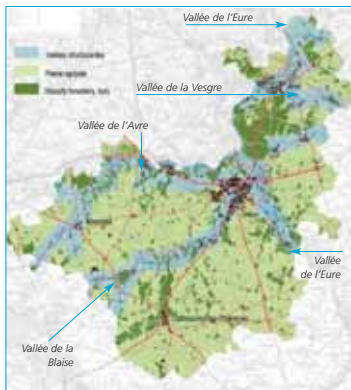
LE PAYSAGE DES VILLES ET DES VILLAGES

L'espace naturel

• Vallées, forêts et espace de transition

L'espace naturel du Pays est caractérisé par les plaines et les forêts de Dreux et de Chateaufort-en-Thymerais, ainsi que par les vallées de l'Eure, de l'Avre, de la Blaise et de la Vesgre.

L'espace agricole est semi-ouvert, légèrement vallonné, ponctué de bosquets, et parfois de haies bocagères. Les coteaux calcaires des vallées de l'Eure et de la Blaise forment les reliefs les plus importants. Milieux fragiles, au sol sec et pauvre, ils accueillent des plantes qu'on ne trouve pas ailleurs dans la région : orchidées, anémones...



Les implantations humaines dans le paysage du Pays Drouais.

• Le réseau hydraulique

Le territoire dispose d'un réseau de ruisseaux, complété par la présence de mares, au centre ou en bordure des villages. Les zones inondables sont plantées de saules, aulnes, frênes... accompagnés de plantes herbacées : carex, jonc, iris...

Ce réseau de rigoles, rus, mares permet de drainer les eaux de pluie qui ne sont pas absorbées par les sols argileux. Il assure la régulation du niveau des eaux et permet d'éviter les inondations lors de violentes orages.



Bosquets et alignements d'arbres animent le paysage.



Mares, ruisseaux, rus ponctuent le paysage du Pays Drouais.



Les qualités

Un paysage varié alternant vallées, paysage agricole ouvert, paysage agricole parsemé de haies et de bosquets, forêts.

- Les essences locales (chênes, frênes, hêtres, charmes, le cas échéant saules, aulnes...) sont caractéristiques du Pays Drouais.
- Les villes et villages sont groupés. Ils ne s'éparpillent pas sur le territoire.
- Les jardins forment un écran végétal autour du village.
- Sur rue, les murs de clôture maçonnés s'intercalent entre les maisons.

Attention

- Le réseau des rigoles, mares, ruisseaux doit continuer d'être entretenu.
- Les essences végétales exogènes ne doivent pas être plantées.
- Les nouvelles constructions doivent se conformer aux caractéristiques d'implantation des constructions traditionnelles.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :
• la fiche thématique 7.
• les fiches conseils 8, 9.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les implantations bâties

L'urbanisation, dans les vallées, suit le lit de la rivière et épouse le relief en s'appuyant sur les courbes de niveau. Elle est constituée principalement de bourgs et de hameaux, qui répondent à deux types d'implantation : les villages traversants à caractère de bourg-pont et les implantations linéaires sur une seule rive.

Dans la plaine, le réseau des voies organise les villes et villages de tailles diverses et dispersés. Ils présentent deux types d'implantation : les implantations à la croisée des chemins, de taille conséquente, ou les villages-rues, dont les bourgs sont de taille réduite.



Les perceptions lointaines des villages de plaine : un premier plan arboré et ceint de murs en maçonnerie, qui laisse deviner les toitures.



Les perceptions extérieures d'un village de vallée : les toits émergent, nichés dans la pente et la végétation.

Les murs et les haies

Les murs en pierre clôturent les parcelles. Ils délimitent les villages de l'espace agricole, accentuant ainsi l'effet groupé des constructions. Ils façonnent le paysage de la rue et sont bordés par une végétation de bulbes fleuris, trottoirs engazonnés, haies basses taillées. Les portails charretiers d'accès aux fermes s'intercalent entre les murs de clôture et ceux des constructions.

Les haies vives ont une importance écologique et climatique considérable dans le fonctionnement des éco-systèmes du Pays Drouais.

Les jardins

La présence de jardins d'agrément et de potagers, à l'arrière des parcelles, créent un écrin végétal autour du village. Les essences les plus utilisées sont les espèces locales qui supportent la nature du sol : chênes, frênes, hêtres, charmes...

Les jardins sont traditionnellement entretenus pour la consommation quotidienne : potagers, arbres fruitiers... Ils introduisent dans le paysage une échelle de végétation "domestique".

Attention : Les nouvelles extensions urbaines se font sans respect des caractéristiques existantes. Elles s'éparpillent sur le territoire et "mitent" le paysage du Pays Drouais.



A



B



C



D

Les portails animent le paysage des rues :

A - portail charretier intégré dans la façade de la construction,

B - mur de clôture entièrement maçonné, ouvert par un portail encadré de piliers,

C - clôture composée d'un muret surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, les piliers encadrent le portail,

D - clôture végétale en milieu agricole.



Iris au pied des murs de clôture.



L'alternance de murets, maisons, annexes et éléments végétaux est caractéristique du paysage des rues.



Les hauts murs de clôture maçonnés referment l'espace rue.

LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Les bâtiments d'origine agricole

Ils peuvent être situés en dehors de tout village ou ville, implantés dans le centre bourg d'un village, ou encore juste à la sortie du bourg. Différentes formes coexistent : les fermettes, les fermes à cour fermée, et les fermes fortifiées. Ces dernières sont beaucoup plus rares. Dans la plupart des cas, leurs doutes ont été comblées.

Les volumes de ces bâtiments sont des parallélépipèdes allongés. Leur hauteur est plus importante que leur profondeur. Le volume des granges est le plus important. La toiture est à deux versants de pente comprise entre 45° et 50°. Souvent, le toit est asymétrique et descend très bas pour couvrir une annexe accolée au volume principal. La hauteur de la toiture est fréquemment plus grande que la hauteur de la façade. L'organisation des façades est dictée par l'utilité de chaque ouverture. Les baies se superposent rarement, les travées ne sont pas forcément réparties régulièrement. Les baies sont souvent légèrement cintrées. Une lucarne engagée dans le mur, permet l'accès au grenier.

• Les fermettes

Suivant la profondeur de la parcelle et son orientation par rapport au soleil, les fermettes alignent un mur goutte-reau ou un mur pignon sur la voie, dégageant une cour suivie d'un verger ou d'un potager en fond de parcelle. Cette cour accueille en général quelques dépendances implantées perpendiculairement, en vis à vis, ou en prolongement du corps de logis. L'accès se fait directement depuis la rue par un portail intégré dans la clôture maçonnée.

• Les fermes à cour fermée

Elles sont constituées au minimum par trois ou quatre bâtiments implantés autour d'une cour centrale : corps de logis, granges, étables... Dans la cour, se trouvent fréquemment puits, mare et/ou colombier. Sur rue, les bâtiments alignent leur mur goutte-reau, le plus souvent aveugle. Les fermes fortifiées adoptent la même disposition. Elles étaient entourées de doutes qui ont été, dans la quasi totalité des cas, remblayées. Un potager et un verger sont situés sur l'arrière de la parcelle. L'accès depuis la rue se fait par un portail encadré par deux piliers en brique. Le portail était à l'origine couvert et coffé de tuiles plates comme le mur de clôture.



Bâtiment d'habitation d'une ferme, ouvert sur la cour. Maillebois.
Les volumes de ces bâtiments sont des parallélépipèdes allongés.
Les travées ne sont pas forcément réparties régulièrement.
Les baies sont souvent légèrement cintrées. Une lucarne engagée dans le mur, permet l'accès au grenier.



Corps de bâtiment principal d'une ferme depuis la rue. Maillebois.
Le toit asymétrique descend très bas, pour couvrir l'annexe.



Grange d'une ferme à cour fermée. Saint-Ange-et-Torcy.
Le volume des granges est plus important que celui de l'habitation.



Plan et volumétrie schématiques de l'organisation d'une ferme à cour fermée.

Les qualités

La variété des typologies architecturales est caractéristique du Pays Drouais.

- Il reste aujourd'hui encore, quelques rares fermes fortifiées. Leur doutes sont presque toutes comblées.
- Fermes, fermettes et maisons se côtoient dans les villages et dans les bourgs.
- Dans les bourgs, les maisons ont une organisation, une composition et une ornementation complexe.

Attention

Les constructions à vocation d'origine agricole sont dans de nombreux cas reconverties pour l'habitation.

- Les caractéristiques de chaque typologie architecturale doivent être maintenues.
- Les nouvelles constructions devront se référer à l'organisation des constructions anciennes, en fonction de leur type.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches conseils 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).



Les perceptions intérieures d'un village de vallée : une succession de toits et de murs, murs pignons et murs gouttereaux, avec à l'arrière plan le coteau boisé.



Maisons de village à la sortie du bourg de Laons.



Les maisons dans les villages

Les constructions sont implantées à l'alignement sur la voie. Elles présentent soit leur pignon, soit leur mur gouttereau sur rue. L'implantation de l'un ou l'autre dépend avant tout de l'organisation fonctionnelle des activités sur la parcelle. Les clôtures s'intercalent entre deux constructions, lorsqu'il y a un jardin ou une cour sur rue.

Les maisons dans les villages sont de simples parallélépipèdes composés d'un rez-de-chaussée, ou d'un rez-de-chaussée surmonté de combles. Leur façade sur rue est constituée de trois à six ou sept travées de baies. La façade n'est pas ordonnancée. Les baies ne sont pas toujours perceptibles depuis la rue. Les façades principales étant orientées au sud, selon la direction de la voie, la façade sur rue pourra

être percée de baies ou non. Les pignons sont presque systématiquement aveugles ou présentent un ou deux petits percements secondaires.

La façade principale est composée de façon aléatoire, c'est-à-dire que l'emplacement et la dimension des portes, fenêtres et lucarnes ne correspond pas à une volonté délibérée de composition ordonnancée, mais à l'usage des pièces qui se trouvent derrière (pièce de vie, hangar, bergerie...).

Les maisons dans les bourgs

Le Pays Drouais est caractérisé par la richesse et la variété des maisons de bourg. Elles sont accolées les unes aux autres. Elles forment un front bâti à l'alignement de la voie, à quelques exceptions près. Elles sont variées dans leur volumétrie ainsi que dans leur composition et techniques constructives. Les plus fréquentes sont composées d'un rez-de-chaussée et un étage surmonté de combles. Souvent, dans le centre des bourgs les plus importants, des "petits immeubles", ou maisons de deux à trois étages et combles au-dessus du rez-de-chaussée, s'intercalent. La plupart des façades sur rue sont constituées de deux à trois travées de baies et peuvent comporter jusqu'à six travées. Elles sont en général ordonnancées.

Dans les habitations construites pour les artisans ou pour les vignerons, un porche dans la façade permet d'accéder à une cour intérieure.

On trouve deux types majeurs de composition, la maison en pan de bois ou colombage et la maison en maçonnerie.



Les perceptions intérieures des bourgs de plaine : un paysage minéral dont le profil des voies est affirmé par un front bâti continu, mur gouttereau à l'alignement de la voie.



Maisons dans les bourgs :

à Rouvres,



à Anet,



à Anet.

CHOISIR LES DIFFÉRENTES COULEURS QUI COMPOSENT LE BÂTI

La démarche

Le bâti ancien a été construit à l'aide des matériaux de provenance ou d'extraction locale qui ont déterminé les couleurs des bâtiments existants. Ces teintes, issues de la géologie locale, permettent aux bâtiments de s'inscrire parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des rapports de contraste trop francs entre le paysage et les constructions. Les composantes chromatiques du bâti sont essentiellement constituées par la couleur des couvertures, des maçonneries (couleur de la façade), du décor de façade, et enfin des menuiseries et ferronneries. Pour respecter l'harmonie des couleurs, caractéristiques des constructions du Pays Drouais, il faudra utiliser, de préférence, des matériaux locaux et privilégier l'usage de teintes en harmonie avec celles de l'environnement. L'observation du paysage de proximité et des teintes des bâtiments anciens est donc un préalable dans le choix des couleurs.

Choisir la couleur des couvertures de toiture

Pour les couvertures des toitures, la **tuile rouge brunie non uniforme** était quasiment systématiquement mise en œuvre. Pour réaliser de nouvelles couvertures ou pour la rénovation d'une couverture ancienne, il faut choisir des tuiles de couleur rouge brun non uniforme. Les tuiles de couleur claire (couleur fréquemment dénommée champagne), comme les tuiles foncées (proches de la couleur chocolat) sont à proscrire. Ces teintes ne correspondent pas aux couleurs caractéristiques des toitures du Pays Drouais.

Choisir la couleur des façades

La couleur des façades est le résultat, soit du **matériau de construction** (bauge, colombage, maçonneries mixtes en pierre de taille, silex, grison), soit de l'**enduit** qui recouvre le mur (enduit couvrant ou enduit à pierre vue).

- **Dans le cas de construction en bauge**, celle-ci peut être réparée. De nouvelles constructions peuvent être réalisées selon ce procédé. La couleur est issue du matériau lui-même, la **terre, une argile à silex rouge ocre**.
- **Dans le cas de colombage**, les bois, dans la plupart des cas, sont **laissés naturels**. Ils doivent être, au minimum, protégés avec de l'huile de lin. Ils peuvent également être **teintés au brou de noix**, ou recevoir un **lait de chaux teinté avec des pigments naturels**, terre de sienne brûlée, ombre brûlée, ocre rouge, havane ...
- **Dans le cas d'une maçonnerie mixte à pierre vue**, la pierre ou la brique utilisée en réparation doit être **proche en nature, texture, granulométrie et couleur de celle qu'elle remplace** : silex, calcaire, terre cuite.



Couleur et texture de la bauge.



Colombages protégés par un lait de chaux.



Maçonnerie de brique et silex.



Maçonnerie de brique et silex.



Maçonnerie de brique et grison et moellons enduits.



Tuiles de terre cuite, petit moule, rouge brun non uniforme.

Les qualités

Les couleurs des produits du sous-sol, sont adaptées au climat local.

- En hiver les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée, pour la nuit.
- En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

Attention

- En bordure de village, les nouvelles constructions sont fréquemment **enduites dans une teinte trop claire**. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des matériaux locaux.
- Les **enduits au ciment sont à proscrire totalement**.
- Les **couleurs trop claires, en particulier le blanc, sont à proscrire**.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 1, 2, 3, 4, 5.
- les fiches conseils 2, 3.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture). Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

- Dans le cas de **maçonneries enduites**, existantes ou neuves, la couleur des enduits doit être **proche de celle des sables et terres locales utilisés autrefois pour colorer les enduits et mortiers**. Il s'agit de couleurs chaudes, beige ocre à ocre brun jaune plus soutenu. Les couleurs peuvent être choisies dans les nuanciers des fabricants. Il faut se promener devant les maisons anciennes et comparer les teintes des enduits et mortiers de terre avec celles des couleurs proposées.

Choisir la couleur de la modénature (décor de façade)

Le décor de façade des constructions anciennes est réalisé dans des cas par un **appareillage de briques**. Les nouvelles constructions peuvent s'inspirer de ce principe coloré.

Choisir la couleur des menuiseries et des ferronneries

Le territoire du Pays Drouais est composé de **couleurs chaudes**, moyennement saturées et majoritairement **déclinées dans les bleus**. Il est donc conseillé d'éviter toutes les teintes trop pâles ou trop saturées.

• Des menuiseries peintes

Les menuiseries doivent être **peintes et non vernies** ou lasurées. Les peintures utilisées peuvent être mates ou satinées. Elles ne doivent pas être brillantes. Si un linteau ou tout autre élément de bois doit rester ponctuellement naturel, il sera protégé avec de l'huile de lin. Il peut également être teinté au brou de noix. **Une à deux couleurs peuvent être choisies pour les menuiseries d'un même bâtiment**. Si deux couleurs sont retenues, l'une sera destinée aux portes, l'autre aux fenêtres et volets. Dans tous les cas, les châssis de fenêtre sont :

- soit de **même couleur que celle des volets**,
- soit dans la **même gamme** mais d'une couleur très éclaircie.

Le blanc pur est à proscrire. Il ne correspond pas aux couleurs caractéristiques du Pays.

• Des ferronneries sombres

Les ferronneries sont ponctuelles. Elles doivent être de couleur sombre proche du noir : **gris anthracite, gris bleu foncé, gris vert foncé**... Les peintures seront satinées ou brillantes.

• Créer des harmonies

Pour composer les couleurs des menuiseries et des ferronneries avec celles de la façade et son décor, deux principes d'harmonie colorée existent :

- le **"ton sur ton"** ou camaïeu, et le rapport de contraste. Le ton sur ton ou camaïeu correspond au choix d'une teinte claire, dans la même gamme que celle de la façade. Cela permet de mettre en valeur les murs des façades de dimension réduite.
- Le rapport de **contraste** consiste à choisir les couleurs des menuiseries et ferronneries dans une gamme de couleur complémentaire de celle des façades.



Ancien enduit ocre rouge et brique.



Enduit couvrant ocre-jaune et brique.



Enduit à pierre vue ocre.



Déclinaison de différents bleus pour les volets et portails.

ENTRETIEN LES CONSTRUCTIONS EN TERRE CRUE

La démarche

Ces constructions en terre crue sont de deux types, soit en **bauge** souvent présentes dans les villages ou dans les hameaux, soit en **torchis**. Dans les deux cas, elles peuvent être enduites ou non. Avant toute intervention il faut donc repérer le mode constructif.

Repérer les constructions en bauge et en torchis

Avant toute intervention, il faut mettre à nu, ponctuellement, l'enduit qui recouvre le bâtiment. Si le mur est plus épais à sa base qu'au plancher du premier étage, et que l'on voit les traces horizontales des "levées", alors il s'agit d'un mur en bauge.

On peut déterminer si l'enduit recouvre une ossature à pan de bois et remplissage en torchis : par la présence d'encadrement de baies en bois ; et/ou, par la présence d'un léger retrait entre deux étages ; et/ou, par la trace du lattis parfois visible sous l'enduit peu épais. Enfin la présence d'une toiture largement débordante, y compris en pignon, est un autre indicateur.

Dans le cas d'une construction à colombage, le diagnostic peut être immédiat.

Protéger des eaux les constructions en terre crue

Pour être conservés, ces bâtiments doivent impérativement être maintenus hors d'eau. Toute infiltration, de quelque nature qu'elle soit, provoque la désagrégation interne du mur. Pour cela, il convient :

- de vérifier le bon état de la couverture et du réseau d'évacuation des eaux pluviales ;
- de s'assurer du bon état du mur de soubassement réalisé en maçonnerie, afin d'éviter les remontées d'eau par capillarité ;
- enfin, de contrôler que le parement extérieur du mur de la construction est bien protégé par un enduit et/ou par un lait de chaux.

Réaliser un lait de chaux

Les laits de chaux sont simplement réalisés par le mélange d'eau, de chaux aérienne, et le cas échéant, de pigments naturels. Diverses dilutions existent :

- **Le chaulage est le mélange le plus épais.** Il bouché les pores du support. Il est destiné à être appliqué directement sur un mur en bauge ou en torchis. Il est composé, outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 1 volume d'eau. Il s'applique à la truelle.
- **Le badigeon est plus dilué que le chaulage.** Il est surtout destiné aux finitions colorées des surfaces déjà enduites. Il est composé outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 2 à 3 volumes d'eau.
- **L'eau forte est assez fluide,** elle est composée outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 5 volumes d'eau. Elle permet par exemple, de masquer les réparations d'un enduit ancien, de protéger le parement extérieur de pierres de taille.
- **La patine est un lait de chaux très dilué** qui sert avant tout à mettre en valeur la texture de l'enduit ou de la pierre sur lequel on l'applique et à créer un effet décoratif. Elle est composée, outre les pigments, d'1 volume de chaux aérienne pour 10 à 20 volumes d'eau.



Mur de ferme et en haut à droite mur de clôture en bauge.



Différents modèles anciens, en façade et en coupe, d'encadrements de baies en bois.



Maison en torchis à colombage.



Les qualités

- Les constructions en terre crue sont caractéristiques du Pays Drouais. Il est donc souhaitable de les entretenir et de les conforter selon les techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les constructions en bauge et en torchis ont une longévité égale aux constructions en maçonnerie si elles sont entretenues régulièrement.

Attention

- Les remontées d'eau par capillarité, les infiltrations d'eau par la couverture et par défaut du parement sont les principales sources de dégradations des constructions en terre crue.
- Le ciment et tous types d'enduits hydrauliques sont totalement incompatibles avec les propriétés techniques de la terre et du bois.
- Toutes les peintures autres que les laits de chaux sont incompatibles avec la terre crue et le bois.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 1, 2, 3, 4.
- les fiches conseils 1, 4.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.



Chantier de reconstitution d'un mur en bauge : talochage de la deuxième levée.



Préparation pour la mise en œuvre d'une levée supplémentaire.



Chantier de restauration d'un mur en torchis : réparation de la structure secondaire à éclisses et barreaudage.



Application du torchis sur la structure secondaire avant de remplir les "vides intersticiels".

Entretien des murs en bauge

Il est recommandé de restaurer les murs en bauge à l'identique. Certaines des briquetteries régionales vendent de la terre à cet effet. Elle est livrée prête à l'emploi, dans de grands sacs en plastique. Ensuite la mise en œuvre se fait selon la méthode traditionnelle. Pour une meilleure prise, il est conseillé de ménager d'une "levée" à l'autre, un très léger retrait. A cause du délai de séchage nécessaire entre deux "levées", cette technique est parfois abandonnée.

Si une telle réalisation n'est pas possible, alors il est préférable de recourir à d'autres techniques de mise en œuvre, plutôt que de laisser se dégrader, voire disparaître les constructions en bauge.

Il est possible de reconstituer partiellement un mur en bauge par banchage. Un coffrage en bois doit être fixé de part et d'autre du mur. Il forme un moule dans lequel la terre est déposée par pelletées. Cette méthode, permet d'élever la terre crue sur une hauteur importante sans attendre le temps de séchage sinon nécessaire entre deux "levées". Elle ne permet pas de restaurer les murs courbes.

De la bauge "préfabriquée", sous forme de gros blocs, est également commercialisée. Elle est composée d'un mélange de terre et de fibres végétales. Les blocs, doivent être appareillés comme des briques en terre crue. Ils sont hourdés avec un mortier à base de terre crue.

Les murs de clôture en bauge doivent impérativement être protégés par un chaperon en tuiles plates de terre cuite.

Réparer une ossature à pan de bois (ossature primaire et secondaire)

L'ossature primaire est composée de poteaux, sommiers et sablières qui assurent la descente des charges. L'ossature secondaire est composée de potelets, colombes, entretoises, écharpes, croix de Saint-André... qui assurent le contreventement de la construction (rigidité des panneaux contre le risque de déformation). Cette structure secondaire peut faire l'objet de différents assemblages : barreaudage, clayonnage, éclisses, gaulettes ... Lors de l'entretien ou de la restauration d'une construction en pans de bois, il faut tout d'abord vérifier l'état de la structure : état des bois, des assemblages, déformation de la charpente... Toute intervention sur cette structure nécessite de faire appel à un charpentier professionnel. Si cela est nécessaire la structure de l'édifice sera consolidée, les bois abîmés remplacés ou déparasités.

Traiter les colombages.

Les bois, dans la plupart des cas sont laissés naturels. Ils doivent être, au minimum, protégés avec de l'huile de lin. Ils peuvent également être teintés au brou de noix, ou recevoir un lait de chaux teinté avec des pigments naturels, terre de sienne brûlée, ombre brûlée, ocre rouge, havane ...

Réparer les murs en torchis

- **Pour les murs existants,**
lorsque le remplissage en torchis est dégradé, il faut le supprimer, mettre à jour la structure d'accroche du torchis, éventuellement remplacer les lattes ou barreaux abîmés et reconstituer le remplissage. La restauration peut être faite avec le torchis d'origine réhydraté et remalaxé mécaniquement ou manuellement. Si un nouveau torchis est réalisé, la paille peut-être remplacée par du chanvre ou du lin précoupé, disponibles en sac. Des torchis prêts à l'emploi peuvent remplacer l'ancien torchis dégradé.
- **Pour les constructions neuves,**
une nouvelle technique peut également être utilisée. Elle permet d'améliorer très largement les performances d'isolation. Il s'agit de la technique du mortier de chanvre. C'est un mortier banché (coulé entre deux parois menuisées : les banches), structuré avec du chanvre et de la chaux naturelle. Après sa prise ce mortier est recouvert en extérieur et intérieur avec un enduit à la chaux.

ENTREtenir LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE MIXTE

La démarche

Les maçonneries mixtes se caractérisent par l'association de plusieurs matériaux ou revêtements : pierre calcaire, brique, silex, torchis, enduits...

Avant tout, il faut procéder à l'examen attentif des façades, des modes constructifs et des parements. Ensuite les techniques de ravalement s'adapteront à la nature des parements. Pour les maçonneries en pierre calcaire, se référer à la fiche conseil n°2.

L'entretien des maçonneries en brique

• Le remplacement des briques

Les briques cassées ou qui se désagrègent devront être remplacées par des briques entières. Les nouvelles briques devront être de même taille, texture et couleur que les anciennes. Après dégratage des joints et dépose des briques endommagées, il faut placer et caler les nouvelles briques. Au fur et à mesure, le jointoiement doit être réalisé avec un mortier de chaux naturelle de même couleur que l'existant.

• Le rejointoiement des briques

La vérification de la bonne tenue des joints doit être régulière. Les joints garantissent l'étanchéité des façades. Pour le rejointoiement : dégratir les joints manuellement sur une profondeur de 1 à 3 cm ; les brosser pour dégager les parties pulvérulentes ; les mouiller ; puis, garnir au mortier de chaux naturelle et de sable (voir ci-après les enduits, les mortiers). Les nouveaux joints doivent être de même couleur et de même épaisseur que les anciens. Le mortier de chaux naturelle est teinté par les sablons locaux en harmonie avec la teinte des briques. Il n'est pas blanc. Les joints ne doivent être ni saillants, ni creux. Ils ne doivent pas être exécutés en ciment, faute de quoi, l'humidité est emprisonnée à l'intérieur de la maçonnerie et contribue à la désagrégation des briques. Les joints ne doivent pas être tirés au fer. Ce procédé ne correspond pas à la mise en œuvre des joints traditionnels.

• Le nettoyage des maçonneries en brique

Il est effectué par projection d'eau chaude sous faible pression. Les salissures sont ramollies par mouillage préalable, puis éliminées par brossage pour les salissures les plus résistantes. Le sablage est vivement déconseillé. A sec, il détériore gravement la couche superficielle du parement, les briques sont ensuite plus sensibles aux chocs thermiques, à l'humidité, aux lichens et autres mousses.

L'entretien des maçonneries en silex

Pour les maçonneries en silex, l'entretien est identique dans son principe à celui des maçonneries en briques. Il faut toutefois tenir compte de la nature du mortier, généralement à base de terre crue, et de son type de finition : à pierre vue. Les soubassements de murs en silex, isolent le reste de la construction de l'humidité contenue dans le sol...



Exemple satisfaisant de l'entretien d'une maçonnerie en brique. Les couleurs et textures des nouveaux joints ou des briques remplacées sont identiques aux anciennes.



Le profil des nouveaux joints doit correspondre à celui des anciens : peu épais, ni en creux, ni en saillie.



Maçonnerie en silex.

Les qualités

- L'usage de la brique en encadrement de baie, en chaîne d'angle, en bandeau entre étages, permet de renforcer la structure de l'édifice.
- Un lait de chaux en dilution badigeon ou patine peut être appliqué sur les maçonneries de brique dégradées, pour les protéger, avant de procéder au remplacement des briques.

Attention

- Les briques ne doivent pas être recouvertes ni par un enduit, ni par une peinture.
- Les joints au ciment sont à proscrire.
- Les joints tirés au fer sont à proscrire.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
- les fiches thématiques 3, 4,
 - la fiche conseil 2.

Pour trouver des briques similaires à celles utilisées traditionnellement, 3 possibilités :

- les briques anciennes (chez les marchands de matériaux de récupération) ;
- les briques artisanales (dans les briqueteries artisanales en activité en Sologne) ;
- dans les gammes des industriels il faut rechercher des briques de dimension, texture et couleur proches des modèles anciens..

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

L'entretien des mortiers

Les mortiers servaient à réaliser les joints des maçonneries de pierre ou de brique. Ils servaient également à jointoyer entre eux, à pierre vue ou "beurré à fleur", les moellons calcaires ou les silex.

En cas de réfection des maçonneries de silex ou de moellons calcaires hourdées avec un mortier à base de terre crue, il faut piocher manuellement le mortier existant sur une profondeur de plusieurs centimètres, puis projeter à la truelle un nouveau mortier de même composition et même couleur.

Le mortier à base de terre crue est composé d'un mélange de terre crue, de chaux naturelle, de sable et d'eau.

L'entretien des enduits

Les enduits constituent le parement esthétique et l'épiderme de protection des murs en maçonnerie de moellons d'appareillage aléatoire.

Pour le ravalement d'une ancienne façade enduite, différents cas se présentent :

- **Dans le cas d'un enduit existant en ciment**, il est conseillé de le piocher en totalité et de réaliser, après préparation du support, un enduit traditionnel en trois passes, à base de chaux naturelle.
- **Dans le cas d'un enduit existant à la chaux naturelle, en bon état, bien adhérent, mais très encrassé**, un simple nettoyage est suffisant. Le nettoyage pourra être effectué au moyen d'eau chaude sous pression (voir ci-avant le nettoyage des maçonneries en briques).
- **Dans le cas d'un enduit existant à la chaux naturelle, en état moyen (fissures peu profondes, faïencage ...) mais bien adhérent**, les parties dégradées seront piochées. Un nouvel enduit à base de chaux naturelle pourra être mis en œuvre, ponctuellement. L'application d'un lait de chaux, sur la totalité de la façade, permettra de masquer les réparations.
- **Dans le cas d'un enduit existant à la chaux naturelle, en mauvais état et présentant une mauvaise adhérence**, après piochage total de l'enduit dégradé, un enduit neuf à base de chaux naturelle sera appliqué sur la façade. L'enduit réalisé sera selon les cas soit à pierre vue, soit couvrant.



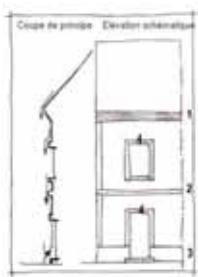
Maçonnerie mixte, enduit et brique :
 - tuiles plates en terre cuite,
 - chaîne d'angle et encadrements de baie en brique,
 - enduit à pierre vue en arrière plan,
 - enduit couvrant au premier plan.

Les qualités

- Les enduits ont un rôle protecteur de la maçonnerie.
- Les badigeons permettent de colorer les enduits de parement et de masquer des réparations ponctuelles de l'ancien enduit.
- Les enduits à la chaux naturelle sont plastiques et souples, ces enduits s'adaptent aux formes et épousent les déformations faibles mais constantes du bâti ancien, sans se fissurer. Ils représentent une peau protectrice laissant le mur respirer ; ils sont un bon isolant thermique régulateur d'humidité dans les maçonneries anciennes.

Attention

- Les enduits à pierre vue sont destinés aux constructions dont les pierres, à l'origine, n'étaient pas recouvertes d'un enduit couvrant.
- Les enduits couvrants sont destinés aux maçonneries déjà protégées par un tel enduit.
- Les enduits ciment sont inadaptés aux constructions anciennes.



1 : Corniche
 2 : Larmier
 3 : Soubassement
 4 : Encadrements de baies

La modénature

Outre leur rôle décoratif, l'ensemble des moulurations joue un rôle technique primordial qui consiste à éloigner les eaux de ruissellement de la façade. En cas de ravalement, toutes les moulurations doivent être conservées ou refaites à l'identique.

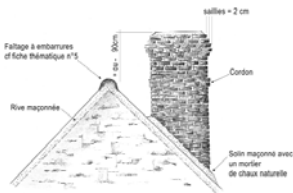


Enduit ciment sur une maçonnerie ancienne : fissurations

ENTREtenir LES TOITURES ET LEURS ACCESSOIRES

La démarche

Le mauvais entretien des toitures entraîne une dégradation rapide de la construction. L'entretien concerne aussi bien la couverture elle-même que ses accessoires : gouttières, descentes d'eaux pluviales, coyau, lignes de jonction des différentes pentes ou matériaux telles que solin, noue, faîtiage, rive. Avant d'entreprendre des travaux, il faut réaliser un diagnostic : présence d'aréoles sur la sous-face du plancher haut du dernier étage ? Présence de coulures sur les murs extérieurs sous la gouttière ? Des flaques se forment-elles par temps de pluie au niveau des descentes d'eaux pluviales ? Présence de débris d'ardoises ou de tuiles au sol, dans les gouttières ? Si cela s'avère nécessaire, il faudra :



A - Implantation et mise en œuvre d'une souche de cheminée en brique.

Entretien ou refaire une souche de cheminée

Elle sera positionnée le long d'un mur pignon et légèrement décalée du faîtiage (cf. croquis A). Le conduit sera en maçonnerie de brique. Le solin (jonction entre la couverture et la souche en brique) sera exécuté au mortier de chaux naturelle.

Réparer ou refaire le réseau de collecte des eaux pluviales

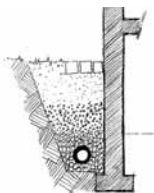
Les gouttières, descentes d'eaux pluviales et dauphins doivent être nettoyés régulièrement : curage et débouchage, spécialement après la chute des feuilles. L'apparition de mousses sous les gouttières ou le long des descentes traduit la présence de fuites. En cas de remplacement, la gouttière et la descente d'eaux pluviales seront en zinc, le cas échéant en cuivre. Le dauphin sera en fonte. Le PVC est à proscrire. C'est un matériau rigide, qui casse sous l'effet d'une tempête, des chocs thermiques ou des déformations du bâti ancien. C'est un matériau non recyclable.

Les gouttières sont de deux types : havraise (également dite nantaise) et pendante. Il est conseillé de réaliser une gouttière havraise (cf. croquis C) qui ne masque pas la corniche ni le bas de pente du toit.

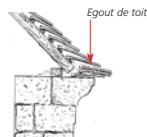
En l'absence de gouttières, ou pour limiter les remontées d'eau par capillarité dans les murs, un drainage périphérique de la construction peut être réalisé (cf. croquis B). Il permettra d'évacuer les eaux pluviales tombées de la toiture et de récolter les eaux de ruissellement. Les eaux peuvent être récupérées dans des citernes pour servir à l'arrosage du jardin, du potager, au nettoyage des engins...

Restaurer ou refaire une couverture

Les tuiles ou ardoises abîmées ou déplacées seront remises en place ou remplacées. Dans ce cas comme dans le cas d'une réfection totale de couverture, le choix du matériau de couverture dépendra avant tout de la nature des couvertures traditionnelles avoisinantes. Les couvertures de tuile en terre cuite seront à petit moule, 60 à 70 tuiles au m², d'un rouge vieilli. En cas d'usage de l'ardoise, il faudra choisir une ardoise de qualité comme celle d'Angers. L'ardoise d'Espagne est de qualité médiocre, d'aspect et de couleur peu satisfaisante.



B - Réalisation d'un drainage périphérique au pied de la construction en l'absence ou en complément de gouttière.



Les égouts de toiture présentent une rupture de pente ici créée par la superposition de tuiles sur la corniche.



Gouttière pendante posée en débord et sous l'égout de toit.



C - Gouttière havraise (ou nantaise) posée sur l'égout de toit.

Les qualités

- Dans le cas d'un aménagement de combles, il faut maintenir les formes et la pente de la toiture.

Attention

- Pour le diagnostic concernant l'état de la couverture, il est préférable de faire appel à un maître d'œuvre spécialisé.
- Les descentes d'eau pluviales, les gouttières et autres accessoires en PVC sont à proscrire.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- la fiche thématique 5.
- les fiches conseil 1, 3.

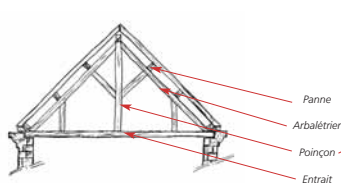
Pour trouver des tuiles similaires à celles utilisées traditionnellement, 3 possibilités :

- les tuiles anciennes (chez les marchands de matériaux de récupération) ;
- les tuiles artisanales (dans les tuileries artisanales en activité en Sologne) ;
- dans les gammes des industriels en recherchant des briques de dimension, texture et couleur proches des modèles anciens.

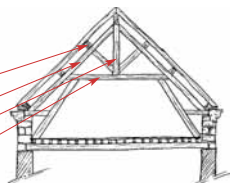
La création de surface habitable dans une construction doit faire l'objet d'une autorisation administrative auprès de la mairie : déclaration préalable ou permis de construire le cas échéant.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.



Ferme classique avec poinçon sur l'entrait



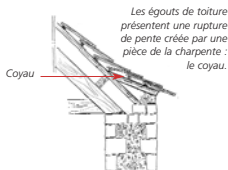
Ferme à entrait retourné permettant l'aménagement des combles.

Créer un niveau supplémentaire, plutôt que de construire une extension neuve sur un terrain déjà bâti, limite : l'emprise au sol du bâti, l'imperméabilisation du terrain et la quantité des eaux pluviales récoltées ; ce qui a pour effet de diminuer le coût d'installation des réseaux électriques et de plomberie. Cela permet également d'améliorer l'isolation thermique (ravalement, traitement du comble).

Le choix de la création d'un niveau supplémentaire par surélévation ou de l'aménagement du comble nécessite au préalable d'effectuer un diagnostic sur l'état des bois de la charpente et de leur assemblage.

Restaurer une charpente

Tout d'abord il est indispensable de faire réaliser un diagnostic termites. Ensuite, les traces d'humidité et de parasites végétaux indiquent la présence de fuites en couverture (voir au recto). Les **pièces de bois abîmées, seront consolidées** si possible au moyen d'assemblages boulonnés, ou renforcées par une injection d'une résine spéciale pour les bois de charpente. Les **parties trop abîmées, seront remplacées** par des pièces en bois de même nature et selon le même type d'assemblage. Les coyau, partie basse du pan de toit qui constitue l'égout de toit, devront être conservés ou refaits à l'identique.



Les égouts de toiture présentent une rupture de pente créée par une pièce de la charpente : le coyau.

Eclairer les combles nouvellement aménagés

• En cas de surélévation :

Si pour aménager les combles, il est nécessaire de surélever la charpente, alors le volume résultant doit être en harmonie avec le paysage environnant de la rue.

• Création de lucarnes

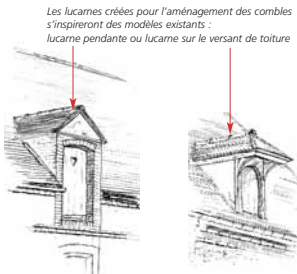
Dans tous les cas, l'aménagement des combles implique la création d'ouvertures en toiture. La création de lucarnes sera la solution privilégiée. Dans ce cas, les nouvelles lucarnes seront de type traditionnel à deux pans ou à trois pans. Les percements en façade ne doivent pas être systématiquement surmontés de lucarnes en toiture. Ces dernières seront composées dans l'axe des percements de façade. Elles doivent être de dimension plus haute que large et d'une largeur inférieure à celle des baies qu'elles surplombent. Leur couverture doit être réalisée dans le même matériau que la toiture principale. Une seule lucarne engagée dans le mur (pendante) peut être réalisée par façade, car ce type de percement implique l'interruption de la gouttière de toit et la multiplication des descentes d'eaux pluviales.

• En cas de pose d'un châssis de toit

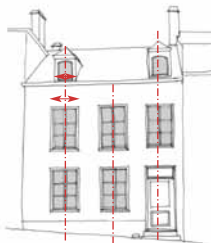
(ou fenêtre de toit, communément appelés Vélux du nom d'une marque), il faudra de préférence l'implanter sur le versant de toit qui ne donne pas sur rue. Il sera plus haut que large et respectera les mêmes dispositions de composition qu'en cas de création d'une lucarne.

• Création d'une petite fenêtre

La solution de créer une petite fenêtre isolée dans la maçonnerie du pignon, pour éclairer le comble est également possible. Il faut toutefois veiller à ne pas multiplier les percements. Traditionnellement les pignons pouvaient être percés par de petites ouvertures appelées "jour de souffrance" et devant rester fermés pour des raisons légales (distance avec la propriété voisine par exemple).



Les lucarnes créées pour l'aménagement des combles s'inspireront des modèles existants : lucarne pendante ou lucarne sur le versant de toiture



Les lucarnes créées respectent la composition générale de la façade.

CRÉER UNE BAIE EN FAÇADE

La démarche

Les ouvertures des maisons traditionnelles, surtout en milieu rural, ne correspondent plus à nos exigences de lumière. Aussi, lors de la réhabilitation des anciennes maisons, l'aménagement des baies existantes et la création de nouvelles baies sont des questions qui se posent fréquemment. Lorsqu'il s'agit de la transformation des constructions à usage agricole en maisons d'habitation, les projets de nouveaux percements se cumulent à la transformation des percements existants. Pour mener à bien ces projets, il faut analyser les différentes façades de l'édifice concerné, pour déterminer quelles façades peuvent être ouvertes, si la façade présente des ouvertures composées de façon aléatoire, ou si elle présente des ouvertures organisées de façon ordonnée ou symétrique.



Les façades des maisons dans les villages comportent peu d'ouvertures.

La création de nouveaux percements

• Tenir compte de l'orientation

La présence ou non de baies dans une façade dépend de son orientation. Ainsi la façade sud sera la plus ouverte, la façade nord restant assez hermétique. Traditionnellement, les pignons n'étaient pas percés. Une ou deux ouvertures de taille réduite peuvent y être implantées.

• Respecter le rapport plein / vide existant

Les façades des constructions anciennes sont constituées majoritairement de murs en maçonnerie. Les trumeaux (parties pleines entre deux baies) étant plus larges que les ouvertures. Ces proportions doivent être maintenues dans le cas de création d'une nouvelle baie. La surface pleine des murs devra toujours être supérieure à la surface des percements.

• Respecter la composition de façade initiale

La plupart des façades du Pays de Beauce, surtout en milieu rural, ne sont pas composées de façon ordonnée par rapport à un axe de symétrie ou d'asymétrie. La position des baies correspond à l'usage des pièces qui se trouvent derrière. En revanche, dans les bourgs, les façades des maisons suivent un tracé régulateur. Il faudra prolonger le type de composition de façade lors de la création d'une baie.

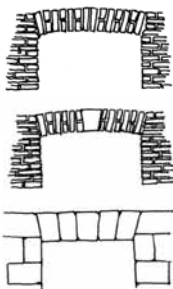
• Des ouvertures plus hautes que larges

Les dimensions des ouvertures existantes sont variées dans le Pays de Beauce. Elles correspondent aux diverses fonctions auxquelles elles étaient initialement destinées : ventilation, éclairage, accès. Cependant, elles sont toujours plus hautes que larges. Les nouveaux percements conserveront cette caractéristique.

• Conserver le mode constructif initial.

Si la construction est réalisée en ossature à pan de bois, ou colombage, la nouvelle baie sera constituée d'un encadrement en bois inséré dans la structure primaire et qui portera le châssis de la porte ou de la fenêtre. Les ossatures à pan de bois ne sont pas destinées à recevoir des ouvrages en maçonnerie. En cas de réfection il ne faut, en aucun cas, créer ou remplacer les cadres en bois par des linteaux maçonnés qui finiraient par endommager la charpente.

Si la construction est réalisée en maçonnerie, le linteau, destiné à supporter la charge du mur situé au dessus de la baie, sera réalisé dans le même matériau : pierre appareillée ou brique. L'appareil ainsi que la forme du linteau et la couleur, texture et dimension des briques seront identiques à ceux des baies existantes.



Exemples de parties hautes d'encadrements de baies en brique et en pierre de taille.



Exemple de baies réalisées dans un pignon à colombage.



La façade nord n'est pratiquement pas ouverte. Des annexes se sont implantées sur cette façade, renforçant ainsi son isolation thermique.



La façade sud est ouverte par des fenêtres, portes et lucarne disposées pour optimiser la fonctionnalité intérieure.

Les qualités

- Les baies des constructions traditionnelles sont en nombre limité : une ouverture par pièce, diminuant ainsi les déperditions thermiques.
- Les baies sont plus hautes que larges, pour diminuer la portée des linteaux et favoriser la pénétration du soleil dans la profondeur des pièces.

Attention

- Il vaut mieux conserver les ouvertures existantes et en créer de nouvelles, que de modifier leurs proportions.
- Les nouvelles ouvertures respecteront les axes des travées sans créer de symétrie quand elle n'existe pas à l'origine.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

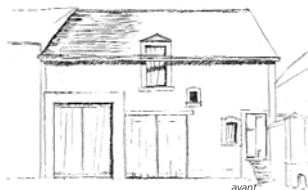
- les fiches thématiques 3, 7,
- les fiches conseil 2, 3.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

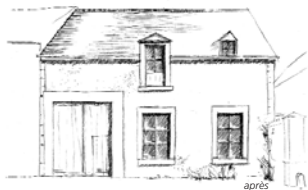
Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

L'adaptation des granges ou bâtiments à usage agricole

Dans le cas d'une mutation de la grange en habitation, la baie charretière sera maintenue. De nouvelles ouvertures seront créées selon les principes énoncés précédemment (voir au recto).



avant



après

Exemple d'aménagement d'une grange en habitation nécessitant la création et la transformation de baies.

L'aménagement des portes charretières

L'ouverture et son encadrement seront maintenus. Ensuite, il existe différentes possibilités d'aménagement :

- La porte peut être remplacée par une structure vitrée pour l'éclairage des pièces de vie situées à l'intérieur

Le châssis sera située à l'intérieur de la baie. Il pourra être entièrement ou partiellement vitré. Dans ce dernier cas un remplissage en panneaux à colombe peut occuper en partie la baie.



Aménagement en maintenant la baie de la porte de grange. Menuiserie vitrée en proportion avec la baie.



Création d'un remplissage pan de bois et de petites ouvertures, en conservant le dessin de la baie d'origine.

- La porte charretière peut être remplacée par une porte de garage pour l'accès au stationnement d'une voiture à l'intérieur de la grange

La nouvelle porte sera adaptée aux besoins d'aujourd'hui. Par exemple installation d'une porte basculante, menuisée en larges planches de bois et surmontée d'une imposte pleine, de bois, pour respecter les anciennes proportions.

Exemple d'aménagement d'une porte de garage.



Avant : baie dénaturée (partiellement remplie en parpaings).

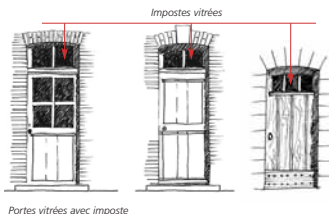


Après : mise en valeur de la baie

LES BAIES : REMPLACER LES MENUISERIES

La démarche

Les menuiseries, par leurs formes, par leur qualité de bois et par leur dessin caractérisent les façades. Elles ont, outre leur rôle fonctionnel, une importance essentielle dans le décor de la façade. Les menuiseries anciennes peuvent être en mauvais état. Les fenêtres peuvent ne pas être suffisamment isolantes. Pour les remplacer il faudra respecter certaines règles.



Portes vitrées avec imposte

Les portes

Si leur état le permet, les portes anciennes seront restaurées. Les ferrures seront conservées et réutilisées. Le cas échéant, les nouvelles portes respecteront l'une des factures d'origine décrites ci-après. Elles épouseront parfaitement la forme de la baie dans laquelle elles s'inscrivent. C'est à dire que lorsque le linteau de l'ouverture est un arc cintré, alors l'imposte ou l'ouvrant présentera le même cintre.

• Les différentes factures des portes d'origine.

Les portes sont vitrées ou pleines. Elles sont avec une imposte ou non.

- **Les portes vitrées** sont composées de 4 carreaux en partie supérieure. La partie inférieure est un panneau en bois menuisé. En pied, une plinthe est posée sur toute la largeur. La poignée est en fer, de forme simple. La partie vitrée est égale en hauteur à la partie pleine. Une barre centrale les sépare. On trouve fréquemment au-dessus de ces portes une imposte fixe. Cette dernière est généralement vitrée à 2 carreaux. Elle permet l'éclairage et la ventilation de la pièce située derrière.

- **Les portes pleines** sont, soit réalisées par un assemblage de planches verticales, ou bien composées comme les portes vitrées.

Les portes charretières

Les portes charretières sont pleines, en bois souvent peint, à deux vantaux, ouvrant toute hauteur. En pied une plinthe est posée sur toute la largeur. Parfois, une porte piétonne est aménagée à l'intérieur de l'un des ouvrants. De simples planches en bois sont assemblées verticalement.

Lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, il est conseillé de conserver la porte charretière d'origine et de la restaurer. Si la porte charretière s'ouvre sur une pièce nouvellement aménagée en habitation ou en garage, alors il faut conserver la forme de la baie.

La porte de garage peut être une porte basculante, en bois peint ou avec un habillage en planches de bois peintes. La partie supérieure sera traitée en imposte fixe et pleine en bois comme la partie ouvrante.



Les matériaux

Les portes et volets anciens sont caractéristiques du Pays. Il convient de les conserver dans la mesure du possible. Seules les menuiseries sur mesure peuvent permettre de maintenir les ouvertures d'origine. Différents types de matériaux sont utilisables pour les menuiseries :

• La menuiserie artisanale sur mesure en chêne

Elle est parfaitement adaptée à la baie d'origine. Elle épouse les angles, aspérités ou décalages de la baie ancienne. Le chêne, de grande densité, a une longévité de plusieurs siècles. Son prix relativement élevé est justifié au regard de sa longévité et de sa qualité d'insertion.

• La menuiserie industrielle sur mesure en bois

Elle peut également être préfabriquée en usine, aux cotes de la baie à pourvoir.

• La menuiserie aluminium ou acier laqué

Elle offre des qualités de durabilité et de facilité d'entretien. Ces menuiseries sont parfaitement adaptées aux sites très exposés aux intempéries. Elles sont préfabriquées aux dimensions de la baie à pourvoir. Leur section est faible, ce qui est un atout pour la qualité de l'éclairage, la gamme des couleurs proposée est assez large.

Les qualités

- Les portes et volets anciens ont une facture et des sections adaptées aux baies anciennes. Il est souhaitable de les conserver et de les restaurer lorsque leur état le permet.
- La menuiserie en bois sur mesure s'adapte parfaitement à la baie d'origine. Le chêne en particulier présente une grande longévité.

Attention

- Les fenêtres, les volets, les portes doivent être peints.
- Le PVC est à proscrire.
C'est un matériau rigide, qui n'est pas adapté aux déformations des bâtiments anciens. Il dégage des émanations extrêmement toxiques en cas de feu. C'est un matériau non recyclable.
- Les bois exotiques ne sont pas conseillés, n'étant pas tous de qualité pérenne.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- la fiche thématique 7.
- les fiches conseil 1, 5.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

Les volets

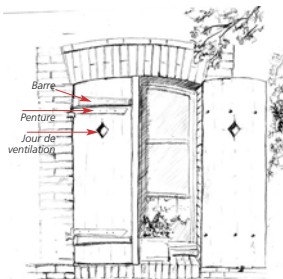
Les maisons dans les villages peuvent ne présenter des volets qu'au rez-de-chaussée. Les modèles anciens sont en bois plein. De larges planches sont assemblées, verticalement, maintenues par des barres de section demi-arrondie ou chanfreinée, sans écharpe. Ces barres sont placées sur la face vue du volet lorsqu'il est fermé. Lorsqu'il est ouvert, seules les planches assemblées verticalement sont visibles. **Des motifs décoratifs, de forme simple, sont découpés au tiers supérieur des ouvrants** : jours de ventilation en losange, croissant de lune, trèfle, cœur...

Les **pentures** (pièces de ferronnerie permettant de poser le volet sur ses gonds) sont de **forme simple** : longues, droites. Elles sont peintes comme le reste des volets. Si leur état le permet, ces volets seront restaurés. Les ferrures seront conservées et réutilisées. Le cas échéant, les nouveaux volets respecteront la **facture d'origine** décrite ci-avant. Ils épouseront parfaitement la forme de la baie dans laquelle ils s'inscrivent. C'est à dire que lorsque le linteau de l'ouverture est un arc cintré, le volet présentera le même cintre.

Dans les bourgs, les volets sont positionnés à tous les étages. On y trouve les modèles décrits précédemment et également un dispositif apparu au XIX^{ème} siècle, le **volet persienné**. Dans ce cas les persiennes sont à lames fixes. Les volets sont battants. Ils se rabattent sur la façade, de part et d'autre de la baie. Ces volets peuvent être restaurés. Le cas échéant, les nouveaux volets respecteront cette facture. **Au rez-de-chaussée, seul le tiers supérieur peut être persienné**. Ils épouseront parfaitement la forme de la baie dans laquelle ils s'inscrivent.

Dans tous les cas les **pentures doivent être de forme simple, peintes de la même couleur que la partie menuisée**. Les écharpes sont à proscrire.

Les **volets roulants** métalliques ou, mieux, en bois peuvent être installés sur les constructions datant de la fin du XIX^{ème} siècle à la condition impérative que leur **coffre soit invisible depuis l'extérieur**, placé à l'intérieur de l'habitation ou derrière un lambrequin. Le rail sera inséré dans la maçonnerie, au ras des fenêtres et non au nu extérieur de la maçonnerie.



Jour de ventilation.



Volets en bois plein, peints.



Fenêtre à deux ouvrants
découpés chacun en trois
carreaux.



Proportions des fenêtres aux
XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle.

Les fenêtres

Les fenêtres sont en **bois peint**, à un vantail pour les baies secondaires. Le plus souvent elles sont à **deux vantaux**. Pour les modèles les plus courants, les vantaux sont découpés par des petits bois formant une **partition en trois carreaux égaux et de proportion verticale**. Les vantaux à quatre carreaux concernent les édifices les plus anciens XVII^{ème} et plus, et dont les fenêtres sont de grandes dimensions.

Les fenêtres anciennes de qualité seront conservées et restaurées. Il est fréquent de poser de **nouvelles fenêtres** pour bénéficier des normes actuelles d'isolation. Dans ce cas, il faut veiller à ce que les **sections des profils menuisés ne soient pas trop importantes**. Les modèles dits "de la réhabilitation" qui se posent sur les châssis dormants existants (partie fixe de la menuiserie scellée dans le mur), sont à proscrire. Ils épaississent de façon importante la section des profils menuisés et diminuent d'environ 20% la surface d'éclairage. Pour les fenêtres industrielles, les petits bois sont rapportés sur le double vitrage. Ils devront être apposés aussi bien sur la face extérieure que sur la face intérieure de la fenêtre. Ils seront exclusivement en bois comme les châssis de la fenêtre, peints dans la même couleur. Les ouvrants à carreau unique seront réservés aux baies de faibles dimensions.

Les fenêtres doivent épouser la **forme des baies**. Par exemple les baies cintrées doivent comporter des menuiseries de fenêtre qui épousent la forme de l'arc.

CRÉER DE NOUVELLES SURFACES : EXTENSIONS, ANNEXES ET VÉRANDAS

La démarche

Une maison survit souvent à ses premiers occupants. Les évolutions des modes de vie peuvent entraîner des modifications d'usage, d'où la nécessité de créer de nouvelles surfaces. La démarche consistera d'une part à analyser la logique architecturale d'origine et d'autre part à identifier précisément les besoins à long terme et. La maison traditionnelle ne doit pas être dénaturée. Dans tous les cas, il est important de faire appel à un maître d'œuvre compétent pour élaborer un projet architectural en bonne relation avec l'existant. Les extensions sont en continuité physique avec la construction initiale. Les annexes, qu'elles soient dédiées à l'habitat ou à d'autres fonctions (garage, rangement, abri de jardin...) sont indépendantes. Les vérandas sont conçues avant tout pour ouvrir un panorama, apporter des vues larges à la pièce de vie.

Quelle que soit la nature de la surface à créer, il est nécessaire de consulter les règles générales d'urbanisme en vigueur sur le lieu de construction : Règlement National d'Urbanisme, Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme (ou Plan d'Occupation des Sols s'il est encore en vigueur), selon les cas.

Agrandir la maison d'origine : créer une extension

Le volume doit être de moindre importance que celui de la maison. Le mode constructif, les matériaux, le décor seront soit exactement identiques (continuité d'expression), soit résolument contemporains (rupture). Dans ce dernier cas la sobriété est conseillée. Les baies et leur organisation suivront la logique de la construction initiale, si l'extension est en continuité d'expression.

Différents mode d'adjonction sont possibles :

• Extension longitudinale

L'extension longitudinale peut s'effectuer en conservant l'axe du faîtage, par volume décroissants (A, B), ou en positionnant le faîtage de l'extension perpendiculairement, au niveau ou sous la ligne des gouttières de la maison d'origine (C), (appenti).

• Extension transversale

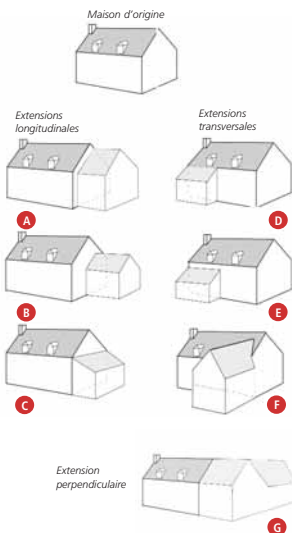
L'extension transversale est conditionnée par la nécessité d'éclairage. Elle est réalisée dans la plupart des cas sous forme d'appentis plus large que profond (D, E). Elle peut également, ce qui est plus rare pour des raisons de coût de charpente, avoir son faîtage perpendiculaire et raccordé à la pente du toit principal (F).

• Extension perpendiculaire

L'extension perpendiculaire est une juxtaposition de nouveaux volumes, d'importance égale au premier volume (G). Les appentis pourront être composés avec le mur de clôture.

Remarque

La création de surface habitable dans une construction doit faire l'objet d'un projet architectural ainsi que d'une autorisation administrative auprès de la mairie : déclaration de travaux ou permis de construire le cas échéant. Il est vivement conseillé de s'adresser à un architecte compétent.



Les qualités

- Les constructions du Pays Drouais se sont réalisées au cours du temps par adjonction successives de volumes rapportés sur la construction d'origine. Le principe même d'extension est donc caractéristique des architectures du Pays.

Attention

- Pour ne pas être dénaturée, il est préférable que la construction d'origine conserve des proportions plus importantes que celles de l'extension.
- Les volumes juxtaposés ne se déforment jamais de la même façon (dilatation des matériaux, gonflement du terrain). Il est préférable, pour cette raison que les volumes ne soient pas dans le même plan.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
- la fiche thématique 7.
 - les fiches conseil 1, 5, 6.

Pour tous renseignements administratifs, consulter la mairie. Pour tous renseignements concernant l'architecture, l'urbanisme ou le paysage, consulter le CAUE ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture). Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.



Lors de la création d'une annexe, le mur de clôture doit être conservé. L'annexe s'implante juste derrière.



Véranda aux seuls murs vitrés, projet de Michel JUBERT, architecte DPLG.



Véranda aux murs et toit vitrés, à éviter en raison de l'effet de serre.

Implanter une annexe

Les annexes seront si possible **intégrées à la composition de la clôture** et sur l'une ou l'autre des limites séparatives de propriété.

Leur volume est un simple rez-de-chaussée. Il doit être de moindre importance que celui de la maison.

Dans le cas de **création d'un garage**, les accès existants seront maintenus. Le garage sera positionné derrière la clôture existante, sans modification de cette dernière.

Créer une véranda

• Le fonctionnement des vérandas

L'objet d'origine de la véranda est d'apporter un éclairage maximum, d'ouvrir des vues, un panorama ... Pour cela la création d'importantes surfaces vitrées est nécessaire. Lorsque la véranda est entièrement conçue comme une "boîte" de verre du toit incliné au sol, il faut prendre en compte :

- L'isolation thermique :

entièrement vitrée, même s'il s'agit de double vitrages performants, la véranda devient un véritable four en été, et glaciale en hiver.

- La condensation :

l'humidité, due à la vapeur d'eau contenue dans l'air, se dépose sur les points froids par condensation. Le vitrage de toiture est donc rapidement trempé en hiver et plus particulièrement la nuit. Parfois même l'eau ruisselle.

- Le confort acoustique :

le sol des vérandas doit être carrelé pour la raison précédente. Avec les parois en verres, les sons, discussions ou autres sons aériens sont réfléchis et amplifiés.

Pour toutes ces raisons, la véranda entièrement vitrée sera réservée à la **création d'un "jardin d'hiver"**. Le jardin d'hiver n'est pas conçu pour être une pièce de vie, mais plutôt une serre. Il n'est pas chauffé. C'est un espace tampon entre l'extérieur et l'intérieur. En hiver, il permet de protéger les plantations les plus fragiles du froid. Pour l'été, il doit disposer d'un système d'aération en toiture et de stores contre l'ensoleillement.

Pour créer une **pièce de vie**, offrant de larges vues, en extension du salon /séjour, seuls les **murs doivent être vitrés**. Le vitrage porté par une structure en bois ou en métal, doit reposer sur un **soubassement en maçonnerie** de plusieurs dizaines de centimètres. Les baies ainsi vitrées doivent pouvoir s'ouvrir entièrement, pour permettre la ventilation. Le toit est constitué d'une **charpente dans le même matériau que la structure** couverte de tuiles ou d'ardoises et isolée thermiquement.

• Le positionnement d'une véranda aux seuls "murs" vitrés

Disposée au sud elle s'éclairera d'une **lumière vive** dans la journée et subira une grande amplitude thermique avec le cycle des jours et des saisons. Il faudra donc prévoir, de positionner les ouvrants en face d'autres fenêtres ouvrantes pour créer un courant d'air l'été ; d'installer des stores à lames horizontales pour se protéger de la lumière crue ; de positionner des rideaux isolants pour absorber en partie le rayonnement froid la nuit en hiver.

Disposée au nord elle s'éclairera d'une **lumière douce et permanente**, l'amplitude thermique sera moins grande que dans le premier cas. Il faudra placer des rideaux isolants pour absorber en partie le rayonnement froid.

• Les volumes de la véranda

Voir au recto "comment créer une extension" solutions (B), (C), (D), (E).

• La structure de la véranda

La structure de la véranda sera en ossature bois, métal ou maçonnerie. La couleur sera choisie en harmonie avec les couleurs des menuiseries extérieures. Pour le choix du bois on privilégiera les **bois durs**, de qualité certifiée.

L'ossature métal sera en **acier galvanisé** ou en **aluminium laqué**. L'aluminium anodisé présente pour inconvénient majeur son aspect : ton naturel ou métallisé. Le PVC est à proscrire. C'est un matériau rigide, qui dégage des émanations extrêmement toxiques en cas de feu. C'est un matériau non recyclable.

L'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La démarche

Avant de construire une maison, il faut s'interroger sur le choix du terrain, sur sa situation par rapport au reste du village. Ensuite il faut implanter la construction de manière judicieuse sur le terrain pour dégager un maximum de surface utile, pour diminuer les déperditions thermiques, pour se protéger des vents dominants ... Quelle que soit la nature de la surface à créer, il faut connaître les possibilités de construction, les modes d'implantation par rapport aux limites de parcelles..., afin de s'y conformer. Ces règles sont définies par le règlement d'urbanisme en vigueur sur le lieu : Règlement National d'Urbanisme, Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme, selon les cas.



Dans les centres bourgs, les maisons accolées forment un front bâti continu.

Les caractéristiques de l'implantation des constructions dans le Pays Drouais

Quelle que soit la taille des villes, bourgs ou villages et leur site d'insertion vallée, plaine ouverte ou accompagnée de bosquets, la caractéristique qui leur est commune est de présenter un paysage urbain rassemblé. Les bourgs sont constitués de rues formées par des bâtiments à l'alignement de la voie et par des murs de clôture. Les jardins sont positionnés en arrière de parcelle. Les constructions anciennes se sont groupées, formant au fil du temps et des constructions successives, un centre bourg ou centre ville organisé autour de l'espace minéral qu'est la place de l'église. L'urbanisation récente est diffuse. Elle s'est réalisée sur les franges des bourgs et villages d'origine, en contradiction avec leur profil compact.



En l'absence de mitoyenneté, de hauts murs de clôture en maçonnerie maintiennent la continuité du front bâti.



L'implantation des nouvelles constructions dans le bourg ou le village

L'implantation des nouvelles constructions dans les bourgs respectera ces caractéristiques de regroupement. Dans la mesure du possible, les maisons s'accrocheront les unes aux autres. Elles seront mitoyennes. Cette disposition contribue à la qualité des espaces publics que sont les rues, places ou placettes. La mitoyenneté permet également une économie d'énergie, en protégeant les pignons des vents dominants et de l'ensoleillement direct. Les habitants diminuent leurs charges (climatologiques, construction et entretien des clôtures, murs mitoyens sans ravalement). Les nuisances sonores dans les jardins sont identiques que les maisons soient mitoyennes ou situées à 10 ou 20 m. Par rapport aux vues, la maison mitoyenne ou accolée n'est pas sous le regard de tous les voisins. Les vues ne sont pas directes mais en biais. La place libérée sur la parcelle par l'implantation en limite est alors plus grande.

Remarque

La création de surface habitable dans une construction doit faire l'objet d'un projet architectural ainsi que d'une autorisation administrative auprès de la mairie : déclaration de travaux ou permis de construire le cas échéant. Il est vivement conseillé de s'adresser à un architecte compétent.

Les qualités

- Les constructions du Pays Drouais sont regroupées à l'alignement de la voie. Elles sont mitoyennes.

Attention

- Les constructions diffuses sont à éviter.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
- les fiches thématiques 5, 6, 7.
 - les fiches conseil 1, 5, 6, 9.

Pour tous renseignements administratifs, consulter la mairie. Pour tous renseignements concernant l'architecture, l'urbanisme ou le paysage, consulter le CAUE ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).

Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.



Ce sont les constructions qui doivent s'adapter à la pente du terrain et non le terrain qui doit être remodelé pour s'adapter à la nouvelle construction.

Les extensions urbaines

Les extensions urbaines respecteront les dispositions précédentes. Construire à distance de l'agglomération existante ou en dehors de son prolongement immédiat, c'est :

- augmenter le coût de raccordement aux réseaux du village ;
- augmenter sa facture énergétique en ne profitant pas de l'effet de la mitoyenneté ;
- être contraint d'utiliser sa voiture pour accéder aux services offerts dans l'agglomération (commerces, voisinage, services, ramassage scolaire, écoles...).

Toutes les extensions urbaines envisagées devront faire l'objet d'une étude préalable en plan de masse, permettant de prendre en compte l'insertion du projet dans le paysage, le bon lien entre les constructions projetées et celles existantes, le raccordement du réseau des nouvelles voies à celui en place. Les voies en impasse sont à éviter.

L'implantation des constructions sur la parcelle, et l'adaptation au terrain

Si la nouvelle construction ne peut être réalisée en mitoyenneté de part et d'autre, il faut toutefois maintenir l'implantation sur l'une des deux limites séparatives de propriété et si le règlement d'urbanisme en vigueur le permet (carte communale, PLU), l'implantation à l'alignement de la voie. Sinon, l'alignement sur rue est assuré par l'édification d'un mur de clôture en maçonnerie.

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain. Pour cela, il faut d'abord en identifier les caractéristiques : bois, arbre isolé, mare, points de vue, pente et orientation... Elles sont à prendre en compte et à intégrer dans la composition du projet. En particulier, ce sont les nouvelles constructions qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. En cas de terrain en pente, les décrochements de volumes accompagneront la déclivité. Les terrassements et les affouillements sont vivement déconseillés.

Formes et qualité environnementale

En milieu ouvert, l'implantation des maisons tenait compte des vents dominants pour s'en protéger. Les ouvertures principales étaient dirigées vers le sud. **L'orientation des nouvelles constructions, devra prendre en compte les dispositions existantes dans le voisinage. Au sud, la façade peut être largement ouverte.** Elle abritera de préférence les pièces de vie. **Au nord, les ouvertures doivent être plus petites et moins nombreuses** pour éviter que le froid ne pénètre.

La volumétrie entre aussi en compte dans les déperditions thermiques. Les volumes les plus ramassés et simples, tels les volumes des maisons traditionnelles du Pays, limitent les surfaces en contact avec l'extérieur (sols, murs, toitures), ce qui permet de diminuer les pertes ou les apports de chaleur. Pour un même volume, une même surface et avec les mêmes matériaux, une maison compacte consomme moins d'énergie qu'une maison présentant des volumes fragmentés.

Enfin, prendre en compte la qualité environnementale consiste à :

- étudier le mode de chauffage, de ventilation et d'isolation le plus économe et le moins polluant, et si possible préférer les techniques de production d'énergie renouvelable (énergie solaire, bois...),
- tirer parti des apports naturels (eau pluviale, énergie solaire...),
- choisir des matériaux naturels recyclables et non de synthèse (bois, torchis, terre cuite...),
- exiger un chantier "propre" et une collecte sélective des déchets de chantier (matériaux, emballages...),
- utiliser judicieusement les plantations pour créer des ombrages et protéger du vent.

En plaine, les vents dominants sont puissants. Les maisons isolées ne peuvent s'en protéger en s'accrochant les unes aux autres comme dans les villages. Dans ce cas leur implantation est guidée par l'orientation des vents dominants.

La façade principale est à l'abri des vents, elle s'ouvre pour profiter du soleil. La façade opposée est peu ou pas percée...



Façade sud avec ouvertures.



Façade nord plus fermée.

AMÉNAGER LE PAYSAGE DE PROXIMITÉ



Alternance des constructions, des clôtures minérales et végétales et des arbres de hautes tiges. Rouvres.



Accompagnement végétal des constructions aux abords de la mare.

La démarche

Les abords des constructions sont constitués par des espaces dédiés à divers usages : **cour d'entrée, espace de circulation, espace de travail pour les anciennes exploitations agricoles, jardin d'agrément, verger...** De ces usages dépend la nature des aménagements. Avant d'entreprendre des aménagements, il est souhaitable de comprendre l'organisation initiale.

Pour aménager les abords il faudra, en premier lieu, **respecter la logique d'organisation des bourgs et des villages**. Ensuite, les vues à conserver ou à dissimuler depuis l'intérieur de la maison et depuis les espaces extérieurs seront repérées. De la même façon, les vues depuis l'espace public seront analysées.

La **vocation des espaces à aménager, les végétaux existants à conserver ou à supprimer, les plantations et les cheminements à réaliser** seront étudiés en plan et en volume.

A la périphérie des villages

La végétation arborescente des jardins d'agrément ou potagers, situés à l'arrière des parcelles, crée un **écran végétal à la périphérie des villages**. Ces plantations doivent être conservées et reconduites dans le cas d'extension de village.

Les **espèces locales adaptées au sol et au climat** seront choisies : feuillus en port libre tels **chênes, frênes, hêtres, charmes** ou **boulaux** ; le cas échéant en milieu humide : **saules blanc ou marsault, bouleaux...** Isolés, en bosquet, ou en alignement, ils apportent de l'ombre et créent des écrans de protection contre le vent.

Pour les arbustes on privilégiera des espèces telles que : **noisetier, aubépine, prunellier, fusain d'europe, cornouiller sanguin, viorne lantane, troène sauvage, sureau...**

Les vergers et potagers

Les vergers seront plantés d'arbres alignés ou en quinconce. Leur sol sera enherbé. Il est préférable de choisir des espèces anciennes, de pommiers, poiriers, cerisiers... dont les fruits sont résistants et parfumés.

Les **potagers seront positionnés de préférence à l'abri du vent**, par exemple, abrités par les ouches, derrière le verger ou par un haut mur maçonné. Ils peuvent être aménagés selon des carrés de différentes cultures et fleurs. Ils peuvent être accompagnés de quelques arbres. Les allées du potager sont elles-aussi enherbées.

Le jardin d'agrément

Souvent situé à l'arrière de la maison, le jardin d'agrément peut présenter différents **traitements de sols qui seront toujours perméables** : allées empierrées, engravillonnées, avec des dalles, enherbées avec ou non des dalles en pas japonais. Les autres parties sont enherbées. Comme dans les cours, des **bosquets, des arbustes décoratifs, ainsi que des plantes grimpantes et des vivaces** sont plantés pour animer le jardin : noyer, merisier, sorbier, buis, osmanthe, filaria, cortaderia, chèvrefeuille, vigne, glycine, clématite, rosiers, hortensias, par exemple.

Les cours

Elles permettent de desservir différents espaces : habitation, garage, bâtiment d'activité agricole, accès au jardin d'agrément... Elles sont situées, dans la plupart des cas, à l'avant de la parcelle. Leur pratique induit un traitement de **sol robuste et drainant** comme un sol stabilisé, **sablé, empierré ou gravillonné**. Les revêtements étanches comme les dalles en béton ou le bitume sont à proscrire, car en cas d'orage violent, les eaux s'écoulent difficilement. Des débordements se produisent, pouvant aller jusqu'à l'éclatement de la conduite. Les inondations sont alors favorisées.

Les qualités

- Les haies abritent une faune et une diversité d'espèces végétales qui contribuent à l'équilibre écologique du Pays Drouais.

Attention

- Pour éviter l'emploi de désherbant chimique, recouvrir le sol de paille, d'écorce ou d'un film plastique opaque.
- Les sols ne doivent pas être étanches : les revêtements bitume et béton sont proscrits.
- L'aune, arbre typique des vallées du Pays Drouais, est atteint par le phytophthora de l'aune. Il faut nettoyer les outils de coupe et brûler les déchets d'abattage pour éviter de disséminer la maladie.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
- la fiche thématique 6.
 - les fiches conseil 2, 3, 6.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).
Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

Les haies

Les haies permettent de structurer les différents espaces composant les abords, d'abriter du vent certaines plantations. Elles jouent un rôle important dans la gestion des eaux pluviales et dans le maintien de la biodiversité.

- **Les haies libres sont composées d'arbustes et d'arbres à feuilles caduques.**
Les haies doivent être plantées d'au moins trois espèces, pour renforcer leur garnissage, l'équilibre écologique, la résistance aux maladies et l'harmonie paysagère due aux variations saisonnières. Pour le choix de quelques unes des essences conseillées voir ci-avant § A la périphérie du village. Les plants seront positionnés en deux rangées en quinconce, en les espaçant suffisamment pour permettre leur croissance.

- **Les haies taillées sont composées d'une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes ou les deux en mélange.**

Elles sont taillées strictement sur les 3 faces deux ou trois fois par an. Ce sont des haies clôture de 1 à 2 m de hauteur. Les essences résistantes à la taille et adaptées au site sont : le fusain, le charme, l'aubépine, le noisetier, le cognassier du japon pour les essences à feuilles caduques et, pour les essences à feuilles persistantes : le troène, le laurier, le houx, le buis, le berberis...

Les haies de conifères comme le thuyas sont à proscrire. Il s'agit d'une famille de végétaux exogène, qui dénature, banalise et uniformise le paysage du Pays Drouais. De plus, les thuyas sont sensibles aux maladies et parasites et nécessitent des tailles constantes pour limiter leur hauteur.

Les clôtures : murs, porches et portes

Dans les villages, lorsque les maisons ne sont pas accolées, les clôtures maçonnées établissent le lien entre les constructions. Les perceptions à l'intérieur des rues des villages sont donc marquées par un traitement minéral, ponctuellement accompagné de végétation trottoirs enherbés et parfois fleuris, haies qui dépassent de la clôture. Les murs de clôture sont en maçonnerie de pierre calcaire, hourdés à la chaux. Leur partie supérieure est protégée de la pénétration des eaux de pluie par un chaperon. Ce chaperon est maçonné, ou recouvert de tuiles de terre cuite. Les porches et portes piétonnes sont parfois accolés. Le porche est encadré par des piliers engagés dans la maçonnerie du mur. Ils sont en maçonnerie de pierre taillée ou plus rarement de brique. Le linteau supérieur est droit, parfois cintré. Il est recouvert de tuiles plates en terre cuite. La porte cochère est en bois.

- **Pour les constructions existantes,**
les murs de clôture, porches et portes piétonnes seront entretenus et conservés. La création de nouveaux percements dans les murs doit être évitée ou limitée aux impératifs fonctionnels justifiés. Dans tous les cas, l'utilisation des porches existants doit être privilégiée.

- **Pour les nouvelles constructions,**
les clôtures varieront en fonction de leur situation. En périphérie des villages, il pourra s'agir d'un muret maçonné (d'une hauteur d'1 mètre environ) doublé d'une haie vive végétale ; ou simplement d'une haie vive. A l'intérieur des villages, les clôtures respecteront le dispositif décrit pour les constructions existantes (hauts murs maçonnés...).

Les trottoirs

Au pied des murs de clôture ou des constructions quand les trottoirs publics sont enherbés, il est conseillé de planter des bulbes fleuris ou des haies très basses taillées. Outre leur intérêt esthétique, les plantations permettent de limiter l'étanchéité des sols en maintenant des espaces en pleine terre. Ainsi, l'eau n'est pas emprisonnée sous le revêtement étanche, ce qui limite les remontées d'eau par capillarité dans les murs. La présence de terre végétale limite le rebond des eaux de pluies qui détériorent les pieds de mur. Les bulbes avides d'eau, comme l'iris, drainent le pied de mur. Dans la mesure du possible, les trottoirs seront de préférence perméables, en sol stabilisé et sablé avec une fine bordure enherbée et plantée de bulbes.

Le "petit patrimoine"

Les abords des constructions sont souvent accompagnés d'éléments de "petit patrimoine" bâti ou naturel : appentis, puits, fours, mares, arbres remarquables... Il faut les conserver car ils témoignent des activités passées, d'un savoir faire constructif, d'une nécessité de drainage, ils servent de signal ou de repère... Ils peuvent être utiles et devront être bien conservés et entretenus.



Mur de clôture en bauge avec chaperon maçonné et contreforts en brique. Escorpain.



Portail avec piliers en brique. Tremblay-les-Villages.



Escholtzia en fleur en pied de mur sur rue. Abondant.



Saulé isolé remarquable. Boullay-les-Deux-Eglises.

INTÉGRER DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ DANS LE PAYSAGE



Bâtiments d'activité adossés à une pente.



Bâtiments d'activité accolés à un bosquet.

La démarche

La construction actuelle de bâtiments d'activité liés aux nouveaux modes de production agricole s'effectue le plus souvent à l'extérieur des exploitations. Les bâtiments sont répartis dans le paysage agricole, isolés des hameaux, villages et bourgs. Ils sont de grandes dimensions. Aussi ont-ils un impact très fort sur le paysage, qu'ils risquent de dévaloriser. Il est donc essentiel de rechercher les moyens d'intégrer le mieux possible ces nouveaux bâtiments d'activité. Il faut étudier au mieux : l'implantation du bâtiment, le traitement de ses abords et son architecture (volumes, matériaux et couleurs).

L'implantation des nouveaux bâtiments

Dans tous les cas, il faudra étudier l'implantation au regard du fonctionnement de l'exploitation, de l'orientation du parcellaire existant, du relief, de la végétation à conserver ou à créer, des éventuels mouvements de terrain à réaliser (déblais ou remblais)...

Ensuite, le choix du site d'implantation devra, si possible, respecter les dispositions suivantes :

- **S'implanter au plus près des constructions existantes**
pour former une continuité avec le village ou la ferme, et éviter ainsi la dispersion du bâti dans le paysage. Toutefois, les règles en vigueur, concernant les distances minimales par rapport aux habitations pour certains types de bâtiments d'exploitation doivent être respectées.
- **Éviter l'implantation en ligne de crête, ou ligne de rupture de pente,**
qui expose le bâtiment au vent et renforce son impact visuel dans le paysage.
- **Préférer les implantations sur un terrain plat,**
ou lorsque le cas se présente adossées contre un léger relief. Si la construction en terrain plat ou adossée contre un relief n'est pas possible, éviter une implantation perpendiculaire aux courbes de niveaux qui implique des remblais importants.
- **Permettre des évolutions ultérieures**
Le site choisi doit permettre une éventuelle extension ultérieure.



Bâtiments d'activité en prolongement des implantations bâties.

Le traitement des abords

Un plan de paysagement devra être réalisé. Il intégrera différentes composantes : haies brise-vent, arbres en bosquet (trunks) soit en haut jet (tronc unique). Ils pourront à terme dépasser les 15 mètres de haut. Merisier, orme résistant, châtaignier, érable plane, chêne pédonculé, sont des arbres de haut-jet adaptés au Pays de Beauce. Pour la plantation des arbres en bosquet, il faudra choisir des essences locales : chênes, frênes, charmes, bouleaux...

- **Planter des arbres et des arbustes en bosquet**
La plantation d'arbres de haute-tige et d'arbustes en bosquet devra être suffisante pour minimiser l'impact visuel du bâtiment de grandes dimensions.
- **Planter des haies brise vent**
Les haies brise-vent comporteront des arbustes, des arbres pouvant être conduits soit en cépées (plusieurs troncs) soit en haut jet (tronc unique). Ils pourront à terme dépasser les 15 mètres de haut. Merisier, orme résistant, châtaignier, érable plane, chêne pédonculé, sont des arbres de haut-jet adaptés au Pays de Beauce. Pour la plantation des arbres en bosquet, il faudra choisir des essences locales : chênes, frênes, charmes, bouleaux...

Attention

- Éviter les implantations sur les lignes de crête ou de rupture de pente, et perpendiculaires aux courbes de niveaux.
- Les matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire comme la couleur blanche.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
- les fiches thématiques 3, 5,
 - la fiche conseil 9.

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'un projet architectural ainsi que d'une autorisation administrative auprès de la mairie : déclaration de travaux ou permis de construire le cas échéant. Il est vivement conseillé de s'adresser à un architecte compétent. Pour tous renseignements administratifs, consulter la mairie. Pour tous renseignements concernant l'architecture, l'urbanisme ou le paysage, consulter le CAUE ou le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Faites vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture). Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

- **Planter des haies de type bocagère**

Les essences adaptées sont le fusain, le charme, l'aubépine, le noisetier et le troène.

Attention, les haies de résineux comme le thuyas sont à proscrire. Il s'agit d'une famille de végétaux exogènes, qui dénature, banalise et uniformise le paysage. Les thuyas sont sensibles aux maladies et parasites et nécessitent des tailles constantes pour limiter leur hauteur.

L'architecture des nouveaux bâtiments d'activité

- **Les volumes**

En fonction de la nature de l'activité abritée par le nouveau bâtiment, il faudra étudier la possibilité de fractionner le volume, soit en plusieurs corps, soit en créant des décrochements significatifs de toiture et/ou de façade, pour créer des nouveaux volumes de dimensions proches des anciens. Plusieurs bâtiments de taille traditionnelle s'intégreront plus facilement au paysage.

L'étude de la volumétrie de la toiture et de sa pente permettra de diminuer l'effet de masse du nouveau bâtiment. L'absence de toiture inclinée est déconseillée : une toiture terrasse serait onéreuse (réalisation d'une étanchéité multicouche) et renforcerait l'impression d'un volume trop massif. Il est donc vivement recommandé de réaliser une toiture à deux pans, selon les caractéristiques des toitures du Pays de Beauce. Les pentes seront telles que la hauteur du toit approchera, si possible, au minimum 1/3 de la hauteur totale du bâtiment.

Des ouvertures peuvent être aménagées soit sous l'égout de toit, longues bandes horizontales qui soulignent la toiture, soit dans le pignon, ouverture ponctuelle verticale, afin d'apporter un éclairage naturel et d'animer les façades du nouveau bâtiment. Dans ce dernier objectif, il est également possible de laisser visible la trame de la structure de la construction.

- **Les matériaux**

Les matériaux seront choisis en fonction des critères suivants : **qualité environnementale, durabilité, aspect mat**. Les matériaux naturels comme le bois, la pierre du Pays, les tuiles seront préférés aux autres. Les matériaux transformés comme le bardage métallique peuvent convenir (bardage d'acier galvanisé ou laqué, poly-carbonate ou verre).

Les matériaux de synthèse issus de l'industrie pétro-chimique sont à éviter. Les bardages seront posés sans contact avec le sol naturel, pour qu'il ne se dégrade pas, sur un soubassement en maçonnerie de pierre de préférence, d'une hauteur de 60 à 90 cm environ. Le bardage sera posé par bandes verticales.

- **Les couleurs**

Les couleurs trop claires, le blanc, les couleurs vives (pures), les finitions brillantes sont à proscrire. Il faudra choisir dans la gamme des teintes sombres, éteintes (non pures) proches du noir : vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite... Les finitions mates absorberont la lumière et éviteront le scintillement du bâtiment par réflexion. Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permettra de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grandes dimensions. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en saturation (plus ou moins soutenue) pour différencier les bâtiments.



Fractionnement des volumes et couleurs mates et sombres permettent de rompre la linéarité et de diminuer l'impact des bâtiments dans le paysage.



Bardage acier laqué bleu anthracite.

LA FERME DE MARCHEZAIS - MARCHEZAIS

1
FICHE EXEMPLE



En 2007, la façade sur rue de l'ancienne grange transformée en gîte, avec un abri voyageur sur rue (0).



En 1936, la façade sur cour de la même grange.

Description

La ferme de Marchezais, est constituée d'un ensemble de granges traditionnelles organisées autour d'une cour ouverte et d'une maison neuve pour l'habitation.

Localisation et histoire de la ferme

La ferme se situe sur la commune de Marchezais, commune du nord-est du Pays Drouais. Le village de Marchezais était formé, initialement, de quelques fermes positionnées à la croisée des chemins. Les terres agricoles les entouraient. Une ligne de chemin de fer à été installée à proximité immédiate du village. Des silos à grains ont été construits en liaison directe avec la plateforme ferroviaire de chargement des matières premières. Puis, peu à peu de nouvelles constructions à usage d'habitation ont été réalisées.

La ferme de Marchezais est une exploitation conventionnelle basée sur la polyculture céréalière et oléagineux. Le corps de logis d'origine a été remplacé par une maison d'habitation neuve.



Localisation de la Ferme de Marchezais à Marchezais.

Diversification des activités

Les propriétaires ont souhaité diversifier leur activité :

- Les ressources bâties dont ils disposaient et qui étaient en partie inutilisées du fait du changement des pratiques de l'agriculture, pouvaient être exploitées. Aujourd'hui, les activités de gîte, d'élevage équin et de ferme pédagogique sont abritées dans les granges disponibles.

Usages

À l'origine, les constructions (1, 4, 5, 8) étaient des granges.

Aujourd'hui, la maison d'habitation (3) est implantée au milieu de la propriété, face à l'entrée.

L'une des granges (1) a été aménagée pour abriter un gîte. Le CAUE 28 a conseillé les propriétaires pour établir le projet.

Une autre grange a été transformée en écurie (4) pour l'élevage des poneys (8).

Des apprentis (2) sont utilisés comme annexe du gîte et, dans le cadre de la ferme pédagogique, pour l'accueil des groupes scolaires.

Un hangar (6) a été adjoint aux granges d'origine.

Le four à pain et les puits (7) ont également été conservés.

Usages actuels des constructions de la Ferme de Marchezais :



Les qualités

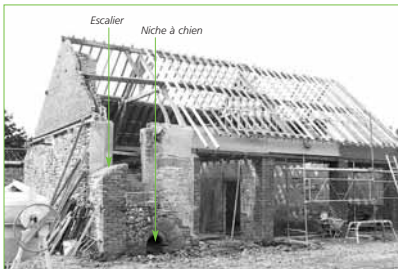
La Ferme de Marchezais est représentative des fermes du Pays Drouais. Les transformations architecturales doivent s'inscrire dans le respect des caractéristiques d'origine.

- L'aménagement du corps de logis a été réalisé à l'intérieur du volume existant. La création des baies s'inscrit dans la composition de façade préexistante.

En pratique

Pour connaître la Ferme de Marchezais :

- <http://perso.orange.fr/helene.maisons/>



La grange en cours de travaux de rénovation, au printemps 2005.



La grange réaménagée en gîte au printemps 2007.

La grange aménagée en gîte

La grange sur rue offrait avant travaux une possibilité de créer environ 100 m² habitables répartis sur deux niveaux. Le parti de conserver les principales caractéristiques des granges du Pays Drouais a été choisi : volumétrie, façade sur cour ouverte par des baies, façade sur rue ne comportant que des jours de souffrance, traces des baies charretières.

A l'origine, cette construction était composée d'une partie de plein pied et un étage et d'une seconde partie partiellement enterrée (cave) et grenier. Un escalier extérieur desservait le grenier.

• Techniques constructives et matériaux

Le bâtiment est en maçonnerie de moellons. Les encadrements des baies et chaînes d'angles sont rigidifiés par un appareillage en brique. La couverture est en tuiles plates de terre cuite petit moule. Avant les travaux d'aménagement du gîte, les parties de façade en moellons étaient enduites à pierre vue.

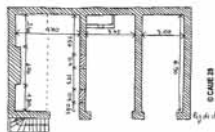
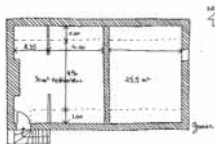
• Programme

Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement d'Eure-et-Loir (CAUE 28) a assisté les propriétaires pour établir le programme de cette rénovation. Deux solutions ont été proposées, dans le même volume, soit la création d'un gîte sur deux niveaux avec trois chambres (A), soit la création d'un gîte sur deux niveaux avec deux chambres et d'une chambre d'hôtes indépendante (B). La première solution (A) a été choisie et modifiée. Une annexe existante à proximité est utilisée pour abriter entre autre le mobilier de jardin.

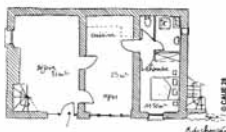
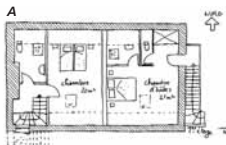
• Travaux

- La charpente qui menaçait de s'écrouler a été entièrement refaite.
- La façade du gîte a été recomposée à l'intérieur des baies existantes. L'escalier extérieur a été conservé et intégré à l'intérieur de l'entrée. L'ancienne niche à chien a été maintenue et mise en valeur. Un plancher à niveau unique, a été créé sur la totalité de la surface. Un enduit couvrant, à base de chaux naturelle, a été mis en oeuvre de façon à masquer les différentes reprises de maçonnerie. Les encadrements en maçonnerie de briques des anciennes baies charretières sont restés apparents.
- Les dimensions des baies charretières ont été réduites à l'intérieur des baies existantes. Les autres baies ont été conservées.
- Des fenêtres et portes, en bois, isolantes, ont été installées.

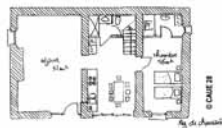
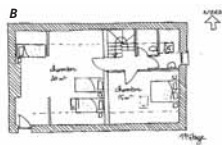
En juin 2004, les propositions d'aménagement d'un gîte, par le CAUE 28



L'état initial en juin 2004.



La solution (A) : aménagement d'un gîte comportant trois chambres.



La solution (B) : aménagement d'un gîte comportant deux chambres et d'une chambre d'hôtes indépendante.

Le plan réalisé est un mélange des deux solutions avec intégration de l'escalier extérieur à l'intérieur du gîte.

AMÉNAGEMENT D'UNE GRANGE EN ATELIERS D'ARTISTES

2

FICHE EXEMPLE

La reconversion des constructions agricoles

Les pratiques agricoles ont évolué. Dans de nombreux cas, certains bâtiments des fermes sont inutilisés. Parfois, c'est la ferme elle-même qui n'est plus en exploitation. Certaines communes se portent acquéreurs des constructions les plus remarquables pour un usage administratif ou culturel. Mais la vocation du bâti plus modeste est aussi de caractériser le paysage bâti du Pays et de constituer son patrimoine ordinaire. Les modes de vie, les contraintes économiques et réglementaires évoluent. Ils doivent être pris en compte pour une reconversion intelligente des constructions anciennes. Pour autant, les spécificités des architectures anciennes doivent être maintenues, mises en valeur. Les nouveaux aménagements doivent concilier ces intérêts d'apparence contra-

La démarche préalable

Chaque construction est unique. Dans tous les cas, il importe avant toute intervention d'étudier le bâtiment de façon détaillée.

• La lecture du bâtiment

Déchiffrer l'histoire du bâtiment et de ses habitants permet de comprendre ses spécificités et de les maintenir. Il s'agit d'une lecture approfondie de :

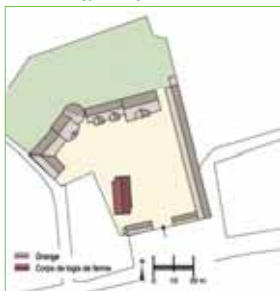
- l'environnement (étude des vues depuis l'extérieur, des clôtures, des typologies architecturales) ;
- l'orientation ;
- l'implantation par rapport à la rue, sur la parcelle et par rapport aux dénivellements éventuels ;
- la volumétrie : rapport entre la longueur de la façade et sa hauteur, et rapport entre la hauteur de la toiture et de la façade ;
- la composition des façades : étude rapport entre les surfaces pleines (murs) et les surfaces ouvertes (baies), étude du positionnement des baies (régulièrement disposées, de façon symétrique ou aléatoire) ;
- son histoire et ses transformations éventuelles (surélévations, extensions, modifications des percements).

Ensuite, le relevé détaillé de l'état existant permettra de repérer la constitution du bâti : techniques constructives, baies existantes, éventuels désordres fissures etc...

Ces documents graphiques sont indispensables pour établir le projet de restauration.

Le projet sur le bâtiment ainsi étudié se fera en "discrétion". Il s'agira de respecter ses différentes composantes, et d'y conformer les nouvelles interventions.

Esquisse de l'état existant d'une ferme type du Pays Drouais



• Le programme

Une fois la compréhension du bâtiment acquise, il faut expliciter clairement un programme. Celui-ci est étroitement lié aux possibilités d'aménagement des volumes, accès, implantations et surfaces existantes. Ainsi, si l'exemple exposé autorise la création de logements, d'autres constructions de par leur configuration pourraient ne pas être adaptées à l'habitation mais à d'autres usages (association culturelle, hébergement rural, bureaux ...).

Une fois le mode d'occupation choisi, il faut déterminer :

- les fonctions qui doivent être abritées dans une pièce spécifique ou non ;
- la relation de ces pièces les unes avec les autres, leur relation avec l'espace extérieur ;
- les différentes options d'aménagement, pour n'en n'exclure aucune a priori. D'autres paramètres (faisabilité technique et financière) indiqueront par la suite les options à retenir et celles à exclure.

• Le parti architectural

Il devra être fondé sur la confrontation entre les caractéristiques du bâtiment et le programme. Ainsi les éléments d'architectures tels que la présence d'une porte charretière, d'un haut volume sous toiture ou tout autre seront utilisés. Les volumes initiaux ne doivent pas être dénaturés (surélévations abusives, créations de baies trop nombreuses, éventrement de la façade etc...).

La prise en compte de la qualité environnementale, pourra également être support de projet. Comment intégrer la production d'énergies renouvelables ? Comment récupérer les eaux pluviales ? Comment obtenir la meilleure des isolations thermiques... Autant de questions qui trouveront leur réponse dans des propositions formelles.



Façade des granges.

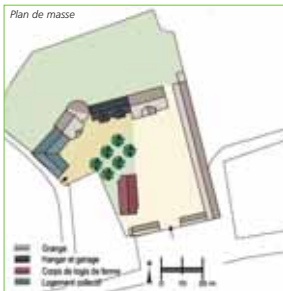
Valoriser le patrimoine du Pays Drouais

AMÉNAGEMENT D'UNE GRANGE EN ATELIERS D'ARTISTES

Remarque

La transformation d'une construction agricole pour un autre usage doit faire l'objet d'un projet architectural ainsi que d'une autorisation administrative auprès de la mairie (permis de construire). Il est vivement conseillé de s'adresser à un architecte compétent.

Esquisse d'aménagement d'une ferme type du Pays Drouais



Les travaux

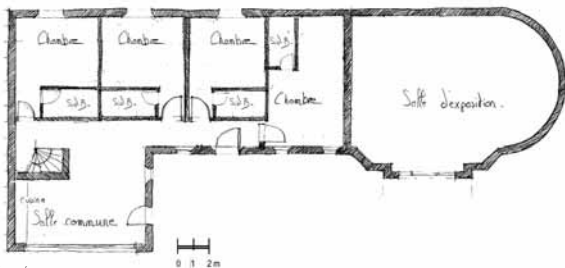
Dans tous les cas, l'aménagement des corps de ferme doit être réalisé de façon globale car la transformation affecte l'ensemble du fonctionnement de la propriété. Pour cette raison, les opérations ponctuelles, au "coup par coup" ne sont pas souhaitables. La plupart des travaux étant alors multipliés par le nombre d'interventions. Cela est le cas pour tous les réseaux (arrivée d'électricité, évacuation des eaux...).

Fonctions

- Pour la grange avec pigeonnier, les volumes sont conservés, comme la porte charretière. Une baie vitrée, dont la croisée est simplement découpée, éclaire l'atelier/salle d'exposition.
- Pour la grange en L, les volumes sont conservés, comme les baies du rez-de-chaussée. Sur la façade sud/est, sous comble, des lucarnes à croupe sont installées sur le versant de toiture, dans l'axe des baies existantes. Sur la façade nord/est de nouvelles baies sont créées au 1^{er} étage. Cette grange accueille 8 chambres d'artistes et une salle commune pour la préparation des repas et la détente.
- Des garages sont positionnés à l'intérieur de la grange accolée au pigeonnier.
- L'accès est indépendant de celui de la ferme dont une partie reste dédiée à l'exploitation. Une cour est traitée en stabilisé, elle se désolidarise de celle de la ferme par la plantation d'un mail d'ormes.

Matériaux

- La couverture des toitures est entièrement refaite en tuiles de terre cuite petit moule (70 au m²).
- Les façades sont enduites à pierre vue avec un mortier de chaux naturelle teinté dans la masse.
- Le pignon, à l'origine ouvert, est équipé d'une grande baie vitrée sur la totalité de sa surface. Cette baie est doublée d'un panneau brise-soleil : série de lames en bois, orientables selon la position du soleil.
- Les croisées sont en bois peint. Les volets sont en bois, installés à l'intérieur de la résidence.



« 78 communes, 5 Communautés de communes et une Communauté d'Agglomération ...
Un bassin de vie de près de 100 000 habitants sur 100 000 hectares ... »



- Département de l'Eure
- Communauté d'Agglomération du Drouais
- Communauté de Communes Les Villages du Drouais
- Communauté de Communes du Thymerais

- Communauté de Communes Val d'Avre
- Communauté de Communes du Plateau de Brezolles
- Communauté de Communes Val d'Eure et Vesgre

Partenaires financiers :