



Plan local d'urbanisme

POS approuvé le 20 novembre 1989
PLU prescrit le 31 octobre 2014, approuvé le 28 février 2019
Révision du PLU prescrite le 20 juin 2019
Projet de Plu arrêté le 1^{er} juillet 2022
Plu approuvé le 14 avril 2023

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
14 avril 2023
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune
de Sorel-Moussel

Le maire,
Gilbert Galland

Règlement écrit



Date : 14 avril 2023	Phase : Approbation	Pièce n° : 4.1
Mairie de Sorel-Moussel, 13 place de la Mairie (28260) tél : 02 37 41 80 32 ; courriel: mairie.sorelmoussel@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
4 bis rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré	3
Article 4 Risques et nuisances.....	4
Article 5 Zones humides.....	4
Article 6 Reconstruction après sinistre	5
Article 7 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	5
Article 8 Divisions de lots bâtis ou à bâtir	5
Article 9 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux	5
Article 10 Desserte par les voies, stationnement	6
Article 11 Forêt de protection et espaces boisés classés	6
Article 12 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	8
Article 13 Division du territoire en zones	8
Article 14 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation	9
Article 15 Adaptations mineures de certaines règles.....	9
Article 16 Composition du règlement	9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
I - Règles applicables à la zone Ua	12
II - Règles applicables à la zone Uas	17
III - Règles applicables à la zone Ub.....	21
IV - Règles applicables à la zone Uc	26
V - Règles applicables à la zone Ue.....	30
VI - Règles applicables à la zone Uj.....	32
VII - Règles applicables à la zone Uru	35
VIII - Règles applicables à la zone Ux.....	37
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	39
IX - Règles applicables à la zone 1AUxs.....	40
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	42
X - Règles applicables à la zone A	43
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	47
XI - Règles applicables à la zone N	48
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	52
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour constituer des haies	59
Annexe 3 Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères	60
Annexe 4 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides.....	61
Annexe 5 Intégration architecturale des capteurs solaires.....	62

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

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

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

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

Article 3 Règles relatives au patrimoine repéré

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

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

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

Les constructions anciennes doivent être maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

Les murs de clôture doivent être restaurés et préservés. Leur démolition en vue de leur suppression est soumise à déclaration préalable. Les percements pour accès nouveaux seront limités voire interdits ; la largeur d'un accès ne peut excéder 3,50 m.

En tout état de cause, les travaux doivent être réalisés dans le respect des recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

Article L151-23

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

Toute modification des **éléments végétaux ou naturels**, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (boisements, éléments végétaux isolés...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale, doivent être subordonnés à des plantations nouvelles en périphérie de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles, à des mesures compensatoires telles que le maintien en prairie permanente, la restauration des berges par des techniques douces, la destruction des peupliers et de leurs rejets, l'ouverture du milieu ou toute autre mesure adaptée aux conditions locales ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il n'est pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures...), la plantation d'arbre y est soumise à déclaration préalable et peut être interdite.

Le remblaiement et l'assèchement des **mares identifiées** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit.

Article 4 Risques et nuisances

Plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Eure

Le règlement, les cartes de zonage réglementaire et les cartes d'aléa figurent en annexe au dossier.

Remontée de nappes

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : [http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive#/](http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive/#/)

Retrait gonflement des argiles

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : [https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive#/](https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive/#/)

Article 5 Zones humides

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Dreal par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;

- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

Article 6 Reconstruction après sinistre

Sauf dispositions contraires du plan de prévention des risques inondation, la reconstruction après sinistre est autorisée.

Article 7 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut déroger aux règles dont celles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions, pour permettre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. Sa décision devra toutefois être motivée et peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article 8 Divisions de lots bâtis ou à bâtir

Sauf dans les articles précisant d'autres dispositions, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent règlement.

Article 9 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration paysagère des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils soient peu visibles de l'espace public,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rétention des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Isolation par l'extérieur

L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols peut déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Desserte par les réseaux

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

Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique, ils ne devront pas être visible du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

Article 10 Desserte par les voies, stationnement

Accès

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

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

Voirie

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

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.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement sont : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne peuvent être affectées à une construction.

Article 11 Forêt de protection et espaces boisés classés

Lisière de la forêt de protection

Dans une bande de 30 m à compter de la limite externe des parcelles comprises dans le périmètre de la servitude *Forêt de protection*, seules sont autorisées les annexes et extensions des constructions existantes en s'éloignant dans la mesure du possible de la lisière.

Les espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 du code de l'urbanisme indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer...* »
L'article L. 113-2 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. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;
- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière »

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. »

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %)..

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

- **En tout état de cause**, dans les bois, parcs ou forêts, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Cette déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe ; le délai d'instruction est d'un mois. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Article 12 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

Droit des tiers

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

Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)

Selon l'article L212-5-2 du code de l'Environnement, lorsque le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographique sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnées à l'article L214-2.

Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Article 13 Division du territoire en zones

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice **U** et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines **Ua, Uas, Ub, Uc, Ue, Uru, Ux** ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice **1AU** et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone à urbaniser **1AUxs** ;
- la zone agricole désignée par l'indice **A** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice **N** et ses secteurs **Ne, Nj** et **le site de taille et de capacité d'accueil limités Nt** auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

Article 14 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- Par délibération du conseil municipal du 14 avril 2023, le **permis de démolir** (constructions et murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal.
- Par délibération du conseil municipal du 14 avril 2023, les **clôtures** y compris portails et portillons **sont soumises à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Par délibération du conseil municipal du 14 avril 2023, les **ravalements** sont soumis à déclaration prévue aux articles R.421-17.1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Article 15 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 16 Composition du règlement

**Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :
Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.**

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits (articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

- 1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23
- 2 : Clôtures, haies

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à sous-destination de commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination d'industrie ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation forestière ;
- les autres hébergements touristiques.

Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m².

Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à **orientation d'aménagement et de programmation :**

- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le « Périmètre faisant l'objet de mesures spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat » figurant au plan de zonage, le changement de destination des locaux destinés à l'activité économique en rez-de-chaussée, n'est autorisé qu'en vue de l'artisanat, du commerce, des services collectifs.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à l'article 6- ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain. Cette règle peut ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² :

le nombre de niveaux de ces constructions ne doit pas dépasser trois, soit R + 1 + C. Les constructions couvertes en terrasse ne doivent pas dépasser une hauteur hors tout de 6,0 m.

Constructions de locaux accessoires accolés à la construction principale ou d'extensions de constructions principales :

leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou hors tout, ne pourra dépasser celle de la construction principale.

Constructions de locaux accessoires, non accolés à la construction principale :

leur hauteur ne doit pas dépasser 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée ;

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades et toitures

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

La teinte des enduits ou des bardages doit être d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

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

Les *carports* (ou charreterie) doivent être réalisés uniquement en bois et leur couverture en zinc, en tuiles, en ardoises ou en matériaux similaires d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle peut être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier »).

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptée à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou en matériaux similaires d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin) peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou tout matériau similaire d'aspect.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m², à l'exception des vérandas et des abris de jardin, doivent être couvertes en tuile plate ou à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en chaume ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne

insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...). La tôle ondulée est interdite.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante, et tous matériaux similaires d'aspect.

Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie enduite, terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- haies taillées constituées d'essences décrites à l'annexe 2 du présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus doit être réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre ou gravillonnés en pleine terre.

Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur ; il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Doivent être réalisées sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Tout nouvel immeuble comportant plus de 2 logements devra permettre le stationnement couvert voire fermé de 4 vélos.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa ci-dessus, 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 cela dans la conditions définies par l'article L.151-33 du Code l'urbanisme.

Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

II - Règles applicables à la zone Uas

Caractère de la zone

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Le secteur **Uas** correspond au centre ancien de Sorel où la qualité du bâti existant impose que les nouvelles constructions s'insèrent en respectant le site.
De manière générale, seule l'évolution du bâti existant (annexes et extensions) est autorisée.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uas 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à sous-destination de commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination d'hôtels ;
- les constructions à sous-destination d'industrie ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation forestière ;
- les autres hébergements touristiques ;
- les autres équipements recevant du public.

Article Uas 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m² ;
- la sous-destination de logement uniquement s'il s'agit d'annexe ou d'extension ou de changement de destination ;
- les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration :
 - s'il s'agit d'annexe ou d'extension ou de changement de destination ;
 - si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et si elles s'insèrent sans heurt dans le tissu bâti ;

Sont en plus autorisés sous conditions dans les secteurs soumis à **orientation d'aménagement et de programmation** :

- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

Article Uas 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uas 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uas 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à l'article 6- ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Uas 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Uas 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uas 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain. Cette règle peut ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Article Uas 4-5 Hauteur des constructions

Constructions de locaux accessoires accolés à la construction principale ou d'extensions de constructions principales :

leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou hors tout, ne pourra dépasser celle de la construction principale.

Constructions de locaux accessoires, non accolés à la construction principale :

leur hauteur ne doit pas dépasser 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Article Uas 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles

doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

- d'être implantés sur des bâtiments en annexe ou en extension
- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée ;

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades et toitures

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

La teinte des enduits ou des bardages doit être d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

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

Les nouvelles ouvertures respectant les formes traditionnelles de la construction : ouvertures plus hautes que larges, rythme et ordonnancement de la façade. 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. Toutefois, ils sont tolérés dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes.

Les *carports* (ou charreterie) doivent être réalisés uniquement en bois et leur couverture en zinc, en tuiles, en ardoises ou en matériaux similaires d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle peut être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* »).

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptée à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou en matériaux similaires d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou tout matériau similaire d'aspect.

Aspect des couvertures

À l'exception des vérandas, seules les tuiles de terre cuite petit moule (au minimum 60 unités au m²) et l'ardoise naturelle à pose droite sont acceptées. L'éclaircissement du comble sera assuré uniquement par des ouvertures en pignon ou par des lucarnes à capucine ou à fronton de proportion plus hautes que large ; un châssis de toit en fonte type « cast » pourra être accepté. En tout état de cause les ouvertures en toiture constitueront une seule ligne en partie basse.

Les couvertures en terrasse ne dépasseront pas 20 m² d'emprise.

Article Uas 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire ou silex) à pierre vue ou enduite et terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur

maximale de 1,8 m; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

- haies taillées constituées d'essences décrites à l'annexe 2 du présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre ou gravillonnés en pleine terre.

Article Uas 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur ; il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Doivent être réalisées sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Tout nouvel immeuble comportant plus de 2 logements devra permettre le stationnement couvert voire fermé de 4 vélos.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa ci-dessus, 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 cela dans la conditions définies par l'article L.151-33 du Code l'urbanisme.

Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uas 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article Uas 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

III - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone urbaine correspond principalement au bâti récent soit postérieur aux années 1950.

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à sous-destination de commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination d'industrie ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation forestière ;
- les autres hébergements touristiques ;
- les autres équipements recevant du public.

Article Ub 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m².

Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ub 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 5 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale ou supérieure à 8 m doit être ménagée entre deux constructions non contiguës ; cette règle peut ne pas s'appliquer aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

Article Ub 4-5 Hauteur des constructions

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² :

le nombre de niveau ne doit pas dépasser deux, R + C ; leur hauteur ne doit pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit et 8 m hors tout. Les constructions couvertes en terrasse ne doivent pas dépasser 4,5 m hors tout.

Constructions de locaux accessoires accolés à la construction principale ou d'extensions de constructions principales :

leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou hors tout, ne pourra dépasser celle de la construction principale.

Constructions de locaux accessoires, non accolés à la construction principale :

leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m hors tout.

Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions doivent présenter des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors doivent être simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) sont conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

- qu'ils soient de ton uni,
- s'ils sont visibles de l'espace public, qu'ils soient intégrés à la couverture, c'est-à-dire ne pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages doit être d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les *carports* (ou charreterie) doivent être réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, en tuiles, en ardoises ou en matériaux similaires d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle peut être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier »).

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent présenter au moins deux pentes ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou en matériaux similaires d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m², à l'exception des vérandas et des abris de jardin, doivent être couvertes en tuile plate ou à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en chaume ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne

insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...). La tôle ondulée est interdite.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels les annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante Et tous matériaux similaires d'aspect. La tôle ondulée est interdite.

Article Ub 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie enduite, terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ;
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m ;
- haies taillées constituées d'essences décrites à l'annexe 2 du présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation publique

Les essences indigènes sont seules recommandées ; elles sont énumérées en annexe 2 du présent règlement.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique : leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, seront interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus doit être réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre ou gravillonnés en pleine terre.

Article Ub 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

Doivent être réalisées sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Tout nouvel immeuble comportant plus de 2 logements devra permettre le stationnement couvert voire fermé de 4 vélos.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne peuvent être affectées à une construction.

Constructions à destination autre que l'habitation :

Il doit être aménagé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ub 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article Ub 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux –

IV – Règles applicables à la zone Uc

Caractère de la zone

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux hameaux comportant bâti ancien et récent.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uc 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à sous-destination de commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination d'industrie ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation forestière ;
- les autres hébergements touristiques ;
- les autres équipements recevant du public.

Article Uc 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m².

Article Uc 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uc 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uc 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 10 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Uc 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Uc 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 12 m devra être respectée entre deux constructions non contiguës ; cette règle peut ne pas s'appliquer aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

Article Uc 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain.

Article Uc 4-5 Hauteur des constructions

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : leur hauteur ne doit pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit et 8 m hors tout.

Constructions de locaux accessoires accolés à la construction principale ou d'extensions de constructions principales : leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou hors tout, ne pourra dépasser celle de la construction principale.

Constructions de locaux accessoires, non accolés à la construction principale leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m hors tout.

Article Uc 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions doivent présenter des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors doivent être simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

- qu'ils soient de ton uni,
- s'ils sont visibles de l'espace public, qu'ils soient intégrés à la couverture, c'est-à-dire ne pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Équipements d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage

des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages doit être d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Les *carports* (ou charreterie) doivent être réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, en tuiles, en ardoises ou en matériaux similaires d'aspect; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle peut être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier »).

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptée à partir de l'horizontale ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou en matériaux similaires d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m², à l'exception des vérandas et des abris de jardin, doivent être couvertes en tuile plate ou à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en chaume ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...). La tôle ondulée est interdite.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels les annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante et tous matériaux similaires d'aspect. La tôle ondulée est interdite.

Article Uc 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

- murs réalisés en maçonnerie enduite, terminés par un chaperon en tuile, brique, ardoise, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m ;
- haies taillées constituées d'essences décrites à l'annexe 2 du présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,8 m.

En limite séparative la hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,8 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation publique

Les essences indigènes sont seules recommandées ; elles sont énumérées en annexe 2 du présent règlement.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus doit être réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

70% au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre ou gravillonnés en pleine terre.

Article Uc 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Doivent être réalisées sur la parcelle au moins 3 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Tout nouvel immeuble comportant plus de 2 logements devra permettre le stationnement couvert voire fermé de 4 vélos.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne peuvent être affectées à une construction.

Constructions à destination autre que l'habitation

Il doit être aménagé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uc 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article Uc 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

V - Règles applicables à la zone Ue

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à sous-destination d'industrie et d'entrepôt ;
- les constructions à destinations d'exploitation agricole ou forestière ;
- les autres équipements recevant du public.

Article Ue 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

Les constructions à destination d'habitation, sous destination de logement s'il s'agit de logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou si elles sont destinées au gardiennage ou au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article Ue 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ue 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Ue 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Ue 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article Ue 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 4-5 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions doivent présenter des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors doivent être simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Article Ue 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Article Ue 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ue 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ue 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

VI - Règles applicables à la zone Uj

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit de la zone urbaine de jardin.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uj 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

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

Article Uj 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seules admises dans le **secteur Uj** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation :
 - s'il s'agit d'annexes ou d'extension ;
 - et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
 - et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, 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 des paysages.

Article Uj 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uj 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uj 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Les locaux accessoires affectés aux animaux (exemple : abris pour animaux...) devront être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Uj 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uj 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uj 4-5 Hauteur des constructions

Annexes : leur hauteur ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit et 6 m hors tout.

Extensions : leur hauteur hors tout et à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

Article Uj 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions doivent présenter des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors doivent être simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) sont conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

- qu'ils soient de ton uni,
- s'ils sont visibles de l'espace public, qu'ils soient intégrés à la couverture, c'est-à-dire ne pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages doit être d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Les *carports* (ou charreterie) doivent être réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, en tuiles, en ardoises ou en matériaux similaires d'aspect; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle peut être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier »).

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² doivent présenter au moins deux pentes ; les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou en matériaux similaires d'aspect.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente– sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m², à l'exception des vérandas et des abris de jardin, doivent être couvertes en tuile plate ou à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en chaume ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est

pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...). La tôle ondulée est interdite.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante et tous matériaux similaires d'aspect. La tôle ondulée est interdite.

Article Uj 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Clôtures ni forestières ni agricoles :

Voir les prescriptions relatives aux clôtures à l'article UC 6.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, leur rebouchage peuvent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Uj 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur.

Constructions à destination d'habitation

Devront être réalisées sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uj 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uj 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

VII - Règles applicables à la zone Uru

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone urbaine destinée renouvellement urbain d'anciennes activités économiques.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uru 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à s sous-destination d'exploitation forestière ;
- les autres équipements recevant du public.

Article Uru 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- les constructions à destination d'habitation si elles sont incluses dans le volume des constructions existantes ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Article Uru 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uru 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uru 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uru 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article Uru 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article Uru 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 1 % de la superficie du terrain.

Article Uru 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra dépasser celles des constructions existantes.

Article Uru 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions doivent présenter des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors doivent être simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Plus précisément concernant les anciens locaux de la **papeterie Firmin-Didot repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**, devront être conservés pour préserver l'aspect extérieur de ce bâti remarquable :

- les volumes originels des bâtiments ;
- l'organisation des ouvertures, leurs proportions, leurs formes.

Article Uru 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Article Uru 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur.

Tout nouvel immeuble comportant plus de 2 logements devra permettre le stationnement couvert voire fermé de 4 vélos.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uru 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article Uru 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

VIII - Règles applicables à la zone Ux

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits dans la zone Ux

- les constructions à sous-destination d'hébergement ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation forestière ;
- les constructions à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les constructions à sous-destination de salles d'art et de spectacles ;
- les constructions à sous-destination d'équipements sportifs ;
- les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public ;
- les autres équipements recevant du public.

Article Ux 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitation :
 - si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées,
 - et si le logement présente une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m²,
 - et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

Article Ux 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ux 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement de la route départementale 928 : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 15 m.

Par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Ux 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux autres zones urbaines : les constructions doivent être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article Ux 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article Ux 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.

Article Ux 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 m hors tout.

Article Ux 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

Article Ux 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Article Ux 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ux 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article Ux 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

IX - Règles applicables à la zone 1AUxs

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux activités de services et aux équipements collectifs.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUxs 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AUxs

- les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ;
- les constructions à sous-destination de restauration ;
- les constructions à sous-destination de commerce de gros ;
- les constructions à sous-destination d'hôtels ;
- les constructions à sous-destination d'hébergement touristique ;
- les constructions à sous-destination de cinéma ;
- les constructions à sous-destination d'industrie ;
- les constructions à sous-destination d'entrepôt ;
- les constructions à sous-destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation agricole ;
- les constructions à sous-destination d'exploitation forestière ;
- les autres équipements recevant du public.

Article 1AUxs 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination d'habitation :
 - si elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées,
 - et si le logement présente une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m²,
 - et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

Article 1AUxs 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUxs 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AUxs 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article 1AUxs 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux autres zones urbaines : les constructions doivent être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Article 1AUxs 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article 1AUxs 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain.

Article 1AUxs 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,5 m hors tout.

Article 1AUxs 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

Article 1AUxs 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Article 1AUxs 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AUxs 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Voir aux dispositions générales, Article 10 - .

Article 1AUxs 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

X - Règles applicables à la zone A

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

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

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

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

- Le remblaiement des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique ;
- le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement.

Article A2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés :

1. les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
2. les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par les coopératives d'utilisation du matériel agricole ;
3. les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
4. les constructions à destination de logement sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
5. les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser ;
6. les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
7. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
8. sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m² ;
9. les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, si elles sont implantées au bord de l'Eure, qu'elles le soient conformément au plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure et dans tous les cas avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe du cours d'eau ;
10. le stationnement des caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments existants ;

11.les aires de stationnement sous réserve de leur parfaite intégration paysagère dans le site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Article A3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux limites séparatives avec les zones Ua, Ub, Uc, Ue et Uru.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

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

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

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

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Constructions à destination agricole

Les constructions, façades et couvertures, doivent être de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées doivent être choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Constructions à destination d'habitation :

Façades

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

Les enduits extérieurs doivent être de ton pierre.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas doit être couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Abris pour animaux

Leurs parois verticales doivent être réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

Article A 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Clôtures ni forestières ni agricoles :

dans toute la zone et ses secteurs, sont seules autorisées les haies, d'une hauteur limitée à 1,80 m, constituées d'essences locales énumérées en annexe 2 du présent règlement.

Lorsqu'elles ne sont ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport, les seules clôtures autorisées doivent être réalisées en grillage dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol ; elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,30 m, doivent

être perméables à la petite faune, doivent être doublées ou non de haie d'essences locales telles le charme...

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, peuvent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article A 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux -

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

XI - Règles applicables à la zone N

Les dispositions générales doivent être consultées, leurs prescriptions s'imposent au même titre que les prescriptions suivantes.

Il s'agit de la zone naturelle.

Le **secteur Ne** correspond à des espaces écologiques protégés natura 2000.

Le **secteur Nj** correspond au secteur naturel constitué de parcs et jardins.

Le **secteur Nt** correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à la valorisation touristique du château.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

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

Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls admis dans la **zone N** :

- Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par les coopératives d'utilisation du matériel agricole ;
- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, 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 des paysages ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme), à condition :
 - d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m² ;
- les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, si elles sont implantées au bord de l'Eure, qu'elles le soient conformément au plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure et dans tous les cas avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe du cours d'eau ;
- les abris pour animaux, à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'ils soient ouverts au moins sur un côté et s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;

- le stationnement des caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments existants.
- les aires de stationnement sous réserve de leur parfaite intégration paysagère dans le site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Sont seules admises dans le **secteur Ne** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques si leur emprise ne dépasse pas 10 m² et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, 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 des paysages ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont directement liés à la préservation et à la mise en valeur du Fort Harrouard, classé monument historique et si des mesures sont prises pour l'intégration au site natura 2000 ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et à la biodiversité, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme), à condition :
 - d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m² ;
 - de ne pas induire d'affouillement et d'exhaussement du sol.

Sont seules admises dans le **secteur Nj** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation :
 - s'il s'agit d'annexes ou d'extension ;
 - et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² réalisés en une ou plusieurs fois ;
 - et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, si elles sont implantées au bord de l'Eure, qu'elles le soient conformément au plan de prévention des risques d'inondation de l'Eure et dans tous les cas avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe du cours d'eau ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, 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 des paysages.
- les aires de stationnement sous réserve de leur parfaite intégration paysagère dans le site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Sont seules admises dans le **secteur Nt**, les occupations et utilisations du sol suivantes, **si elles participent à la valorisation patrimoniale et touristique du site** et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 100 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 100 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 100 m² ;
- les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- les abris pour animaux, à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'ils soient

- ouverts au moins sur un côté et s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
- Les aires de stationnement sous réserve de leur parfaite intégration paysagère dans le site et qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.

Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Les locaux accessoires affectés aux animaux (exemple : abris pour animaux...) devront être implantés en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Les locaux accessoires tels les annexes ou les extensions peuvent être implantés dans la continuité de la construction principale à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport aux prescriptions du présent article.

Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Dans le secteur Nj

Annexes : leur hauteur ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit et 6 m hors tout.

Extensions : leur hauteur hors tout et à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

Dans le reste de la zone

Les constructions à destination d'exploitation forestière : leur hauteur ne doit pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit et 9 m hors tout.

Autres constructions, leur hauteur ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit et 6 m hors tout. En cas d'extensions, leur hauteur hors tout et à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions doivent présenter des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors doivent être simples gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage ; elles doivent respecter les recommandations figurant au guide *Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères* en annexe au présent règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Constructions d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² (abris de jardins, serres...): en plus des prescriptions ci-dessus, sont autorisés, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante, le verre et tous matériaux similaires d'aspect.

Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Clôtures ni forestières ni agricoles :

Voir les prescriptions relatives aux clôtures à l'article UC 6.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres, mares...) identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, peuvent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article N 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et pour une durée maximum de 3 mois s'ils sont stationnés en extérieur.

Constructions à destination d'habitation

Devront être réalisées sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article N 9 Desserte par les réseaux

Voir aux dispositions générales, Article 9 – Desserte par les réseaux –

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche*

technique 13, lexique national, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Pignon

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

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

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

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

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

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station-service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

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

Patrimoine

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

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

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

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

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

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

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

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

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

Voies

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

Emprises publiques

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

Accès

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

Alignement

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

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé

depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

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

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

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

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

– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

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

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

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),

- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

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

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

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

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

L'**hébergement** est la partie de façade ou de pignon située au-dessus du bâtiment le moins élevé lorsque deux bâtiments sont mitoyens et de hauteur différente.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles concernés notamment hauteur des constructions :

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

Pour l'application le cas échéant des règles d'implantation ou de clôtures :

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

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 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. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

- « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ;

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;

- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière »

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la communauté de communes et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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

Annexe 2

Liste non exhaustive d'essences pour constituer des haies

- Charme** (indigène, feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin.
- Troène** (indigène feuillage persistant), *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
- If** (feuillage persistant) *Taxus baccata*, seul conifère rejetant de souche c'est-à-dire qui repousse sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
- Buis** (indigène, feuillage persistant) *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : *Buxus sempervirens* 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
- Lierre** (indigène, feuillage persistant) *Hedera helix*, plante grimpante persistante qui nécessite un support comme un grillage, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

Annexe 3

Valoriser le patrimoine du pays drouais, fiches architecturales et paysagères

Lien pour consulter le document

http://caue28.org/sites/default/files/pages-fichiers/fiches_archi_paysa_drouais_0.pdf

Annexe 4

Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides

(voir dispositions générales)

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map

Annexe 5

Intégration architecturale des capteurs solaires



Un vélum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh le moins cher est celui qui n'est pas consommé...

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en oeuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.

III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Etre particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faitage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes © PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines) © PNR Haute Vallée de Chevreuse



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
 - un appentis,
 - un mur de façade ou de clôture,
 - au sol dans un jardin...
- selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré

Planter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble. © VELUX



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

2/4

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu « après coup ». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.
Maison individuelle en Moselle.
© Michaël Osswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wolfurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.
L'île d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS

Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

3/4

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78

Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr.chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français

Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France

Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE

Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.arenidf.org

CONSEIL GENERAL 78

Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY

Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin en Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ENERGIES SOLIDAIRES

Agence conseil éco-construction Seine-Aval
Parc des Vignes
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes
tél : 01 39 70 23 06
courriel : contact@energies-solidaires.org

ECE

Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?



4/4
