Département de l'Eure, commune de

Neaufles-Saint-Martin



Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 5 mars 1979 ; 1ére révision prescrite le 4 juillet 1986 approuvée le 21 avril 1989 ; 2e révision prescrite le 5 juillet 1996 approuvée le 15 décembre 2000.

Plu prescrit le 27 octobre 2015, arrêté le 18 avril 2019
Plu approuvé le 5 février 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 5 février 2020
approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Neaufles-Saint-Martin

Le maire,
Jean-Pierre Fondrille

Mairie de NEAUFLES ST MARTIN (Eure)

Règlement écrit

Date :	Phase :	Pièce n° :
8 janvier 2020	**Approbation**	**4.1**

Mairie de **Neaufles-Saint-Martin**, 19 rue Saint-Martin (27830),
tél : 02 32 55 00 04 / courriel : mairie.neaufles@yahoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres courriel : contact@gilsonpaysage.com

PREFECTURE DE L'EURE

14 FEV. 2020

ARRIVEE

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
Article 1 Champ d'application territorial 3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu 3
Article 3 Lotissements et autres opérations (art. R151-21) 4
Article 4 Règles relatives au patrimoine repéré 4
Article 5 Risques et nuisances 6
Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs 7
Article 7 Règles s'imposant en cas d'orientations d'aménagement et de programmation 7
Article 8 Évolution du bâti existant 7
Article 9 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux 7
Article 10 Desserte par les voies, stationnement 8
Article 11 Espaces boisés classés 8
Article 12 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 9
Article 13 Division du territoire en zones 10
Article 14 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation 10
Article 15 Adaptations mineures de certaines règles 11
Article 16 Composition du règlement 11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 12
I - Règles applicables à la zone Ua 13
II - Règles applicables à la zone Ub 17
III - Règles applicables à la zone Ue 21
IV - Règles applicables à la zone Uz 23
V - Règles applicables à la zone 2AU 25
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 27
VI - Règles applicables à la zone A 28
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 32
VII - Règles applicables à la zone N 33
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés 36
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies 42
Annexe 3 Lien pour les zones inondables, humides, remontées de nappe 43
Annexe 4 Fiches « Les Essentielles » réalisées par l'Udap Eure 45

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Neaufles-Saint-Martin (Eure).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.
Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si

ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.
Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article 3 Lotissements et autres opérations (art. R151-21)

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

Article 4 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 ».
Les éléments bâtis repérés en tant qu'éléments repérés, figurant comme tels au document graphique, ainsi qu'au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux règles suivantes :
- le traitement des éléments architecturaux repérés en tant qu'éléments remarquables doit suivre les prescriptions du présent règlement en fonction de la liste ci-dessous ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus sans porter atteinte à leurs caractéristiques architecturales.

Obligatoirement précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, **toute intervention sur ces éléments** doit préserver voire restituer les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou de l'élément concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés…), conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectuées en cohérence avec l'existant.
Pour tous types d'édifices, les prescriptions suivantes sont considérées comme primordiales :
- démolition interdite sauf s'il s'agit de « verrues » ou d'addition qui dénature la construction,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausse pierre, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques...),
- ni panneau solaire ni panneau photovoltaïque,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux...),
- pour les charpentes, respect du matériau initial,
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique : ne pas peindre la brique.

Église et chapelle affectée ou désaffectée : pas de percement de nouvelle ouverture, restauration des voûtes lambrissées quand elles existent, pas de châssis de toit.
. Les constructions et les aménagements de leurs abords pourront être réalisés dans le respect des recommandations des Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure, annexées au présent règlement.
Les **murs existants** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

Liste du patrimoine repéré figurant au règlement graphique

- Église Saint-Martin, romane, située rue Saint-Martin sur la parcelle 30, entourée d'un mur traditionnel, couverte en petite tuile de terre cuite.
- Maison bourgeoise parcelle 55 rue des Vignes, R+1+C, façades enduites.
- Ensemble situé 6, rue Saint-Martin parcelle 257, constitué d'un corps de logis central, de communs en brique dont deux implantés à l'alignement (certaines portions de façades sont enduites, mais néanmoins entourées de brique) toiture en bâtière à 45° en petite tuile et encadrant un portail en fer

forgé précédé d'un espace traité en pavé. Le corps de logis R+1+C est couvert à la Mansart, en ardoise, toiture percée de lucarnes à croupe.

- Ancienne chapelle place Saint-Pierre, parcelle 23.
- Façades et pan de couverture côté rue des habitations Grande Rue, toutes en R+C, couvertes principalement en petite tuile, situées entre place Saint-Pierre et l'ancienne chapelle sur les parcelles 302, 303, 304, 305, 306, 427, 209, 447, 449, 448 et 201
- Maison bourgeoise au 1, rue Alexandre-Laurent, parcelle 456. Toiture à 45° en ardoise, lucarnes à croupe, R+1+C, entourage des ouvertures harpé sur façades enduites, portail en charpente couvert d'une toiture en ardoise.
- Maison bourgeoise au 17, rue Alexandre-Laurent, parcelle 460, R+1+C, toiture à deux pentes, clôture intéressante
- Maison à la façade ordonnancée au 28, rue Alexandre-Laurent, parcelle 336. Présence au rez-de-chaussée de deux anciennes vitrines commerciales parfaitement intégrées à la construction car installées lors de l'édification de la maison. Début XX^{e}.
- Maison bourgeoise au 35, rue Alexandre-Laurent, parcelle 462. Façades en brique, couverture en tuile mécanique à côtes, faîtage festonné en terre cuite.
- Longère à colombage et toiture petite tuile, 40, rue Alexandre-Laurent, parcelle 281. R+C.
- Rue Alexandre-Laurent face au n° 55, réservoir d'eau en brique traité en fabrique ornant le parc paysager du manoir. Beau mur de clôture.
- Manoir de style anglo-normand d'une rare qualité, parcelle 124 à l'angle de la RD 10 et à l'ouest de la rue Alexandre-Laurent dans sa partie basse. Sous-sol en entresol, R+1+C, toiture à 60°, en un jeu complexe, épis de faîtage remarquables. Parc paysager arboré.
- Maison en brique R+1+C, 57, rue Alexandre-Laurent parcelle 364. Toiture quatre pans à 30°, tuile mécanique à côtes, faîtage festonné en terre cuite, sous-sol non enterré pignon à l'alignement côté rue Alexandre-Laurent
- À l'angle de la RD 10 et de la rue Alexandre-Laurent dans sa partie basse côté est, exceptionnel ensemble bâti datant notamment du XVIII^{e}, en moellon et pierre calcaire, en colombage. Cour entourée de communs, corps de logis couvert en tuile pente à 60°.
- Ensemble industriel principalement en brique, au bord de la Lévrière au droit de la RD 10 dit moulin Rathier anciennement occupé par la société *Vitrex* couvert en partie à sheds, comportant un moulin à aube. Façade côté RD 10 en briques rouge et jaune présentant des motifs réguliers, contreforts en brique rythmant l'ensemble.
- Maison bourgeoise (la maison du directeur du moulin *in illo tempore* ?) face au moulin Rathier RD 10 parcelle 211. R+1+C. Façades en brique, chaînages et entourages en pierre, harpés ; toiture 4 pans en ardoise. Communs en harmonie avec la construction principale, mur de clôture en brique avec grille métallique. Parc paysager arboré.
- Château de Grainville, R+1+C. Corps de logis central de 5 travées couvert en bâtière et pavillons de 2 travées accolés, couverts également en bâtière. Toitures à 60°, lucarnes à croupe.

Secteurs de point de vue identifiés par le règlement graphique :

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

Article L151-23

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

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

Les mares

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

Les zones humides

Sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur dans les **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées 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'asséchement…

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 5 Risques et nuisances

Plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) de l'Epte aval approuvé le 15 mars 2005 ; le pétitionnaire se reportera utilement au lien suivant : http ://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations

- Dans toutes les zones concernées, sont interdits tous travaux, installations et aménagements, constructions désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri) ;
- les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance égale ou supérieure à 30 m des berges de l'Epte ;
- les clôtures lorsqu'elles sont implantées à moins de 30 m de la berge de l'Epte seront constituées de piquets ou poteaux espacés d'au moins 2 m et de 5 fils maximum voire de lice (« clôture normande ») ; lorsqu'elles sont implantées à plus de 30 m de la berge, elles seront constituées de grillage rigide à maille large sans saillie de fondation.

Axes de ruissellement

Dans les parties de la commune concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans les parties concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, une surélévation d'au moins 0,20 m par rapport à l'altimétrie du fil d'eau de la chaussée au droit de l'accès véhicules à la parcelle pourra être exigée ; de même les accès aux garages en sous-sol pourront y être interdits. Le remblaiement et toute interruption des fossés ou des talwegs correspondant aux axes d'écoulement figurant au document graphique du règlement est interdit.

Cavités souterraines

Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au plan de zonage par une trame particulière, toute construction est interdite en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées dans la mesure où la surface créée est inférieure à 30% de l'emprise au sol existante ; les changements de destination sont interdits. Le lien suivant permet d'accéder à la cartographie précise établie par la DDTM de l'Eure : http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines

Remontée de nappes

La plus grande partie de la commune en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe

Le long des rivières

Le long des rivières, une bande d'une largeur de 5 m sur chacune des rives ne pourra recevoir aucune construction ni installation, à l'exception :

- d'extension de construction dont le retrait ne pourra être moindre que celui de la construction existante,
- des piles de ponts ou passerelles, des parapets et barrières de sécurité, des perrés.

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

Nuisances sonores
L'arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 classe en catégorie 3 la route départementale 14bis induisant un couloir de 100 m de part et d'autre de la voie. Il appartient au pétitionnaire de consulter l'adresse suivante :
http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport

Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article 7 Règles s'imposant en cas d'orientations d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation priment sur les règles édictées par le présent document.

Article 8 Évolution du bâti existant

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pourront ne pas s'appliquer à condition que retrait et recul existants avant travaux ne soient pas diminués. Les autres règles pourront comme par exemple les règles d'emprise au sol ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Isolation par l'extérieur
L'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra 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 pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- 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.

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.

Rétention des eaux pluviales
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, et prévoir le cas échéant des

installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.
Les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus sur la parcelle ; les aménagements nécessaires seront 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…). En tout état de cause, il sera enterré sur la parcelle au moins une cuve de recueil des eaux pluviales d'un volume ne pouvant être inférieur à 3 m^3 par logement ; cette cuve devra être équipée d'un système permettant l'arrosage du jardin ou l'alimentation d'électro-ménager ou de sanitaire dans le respect des règles (disconnecteur hydraulique, clapet anti-retour, réseau indépendant…). Le débit de fuite est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie.

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

Article 10 Desserte par les voies, stationnement

Desserte par les voies publiques ou privées
Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m. Les chemins communaux non carrossables ne sont pas considérés comme voies d'accès et tout accès autre qu'agricole y sera interdit.

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 m^2 dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : 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 pourront être affectées à une construction.

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

Accès sur les routes départementales n° 10, 14bis et 15bis
Tout accès nouveau sur les routes départementales n° 10, 14bis et 15bis, classées 1ère catégorie, pourra être interdit ou assorti de conditions particulières ; en tout état de cause, le gestionnaire de ces voies, le conseil départemental, doit être interrogé avant la création de tout accès nouveau.

Article 11 Espaces boisés classés

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.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité 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.

Article 12 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Périmètre délimité des abords au titre des monuments historiques

Dans le périmètre délimité des abords, permis de construire, permis de démolir, travaux soumis à déclaration préalable sont soumis à l'avis **conforme** du chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine ; les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans ce périmètre délimité des abords.

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

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

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

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, Ub, Uba, Ue et Uz ;
- la zone d'urbanisation future 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ae et Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteur Nj et Np 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 113-2 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 secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

- 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 ;

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;

- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 14 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

- Dans le périmètre délimité des abords au titre des monuments historiques, permis de démolir, clôtures sont soumis à déclaration préalable ; les constructions et les permis de démolir sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

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…

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 3 chapitres :

Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.
Caractère de la zone

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

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

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

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

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 destination d'hébergement ;
- les constructions à destination du commerce de gros ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les autres équipements recevant du public ;
- l'aménagement de terrains de camping et stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les aires de jeux et de sports, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- le stationnement des caravanes constituant la résidence principale de leur utilisateur sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Dans toute la zone :

- 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 à destination d'habitation, accolés ou non, (exemple : abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 m pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

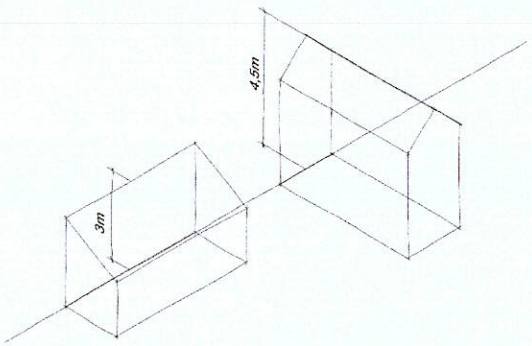
L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 25 % de la superficie du terrain.

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : sans dépasser trois niveaux (rez-de-chaussée, un étage et un comble), elles doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants en ne dépassant pas de plus de 1 m la hauteur des constructions contiguës dans la même portion de voie, tant au niveau de l'égout du toit que de la hauteur hors tout.

Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, (exemple : abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit ; la hauteur des *car-ports* (charreteries) est limitée à 3,5 m hors tout.

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



Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

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

Les constructions, installations et aménagements de leurs abords pourront être guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentielles ».

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

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

- que les panneaux soient de teinte foncée, mate et non brillante, dont les structures seront de la même teinte que les panneaux (pas de zinc visible) et que les panneaux soient de la même teinte que la toiture qui les porte : orange si elle est tuile, noire si elle est en ardoise,
- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant 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.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche et compatible avec l'aspect général de la voie.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 45 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale, cette valeur devant être plus élevée en cas de couverture en tuile ou pour des cas particuliers ;

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 45 m² (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 ou une couverture en terrasse (cette dernière limitée à 20 m² d'emprise au sol, réalisés en une ou plusieurs fois) sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas et des abris de jardin : elles seront couvertes de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte comprise entre le brun vieilli et le jaune vieilli, ni rouge ni noir, (20 unités au m² minimum), d'ardoise, de chaume, de zinc, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol inférieure ou égale) à 20 m² (exemple : 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 et les matériaux similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Article Ua 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

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 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 :

- les murets réalisés en maçonnerie de 0,80 m à 1,20 m de hauteur maximum, traités en enduit beige, complétés ou non d'une lisse en bois ou en métal, de couleur blanche ou beige (ni grise ni anthracite) et de poteaux réguliers en brique ou en enduit de teinte plus foncée que le mur lui-même, une haie constituée d'essences décrites à l'annexe jointe en fin de document venant appuyer l'ensemble, haie maintenue à 2,0 m de hauteur maximum ; 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 jointe en fin de document, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m.
- en limite des zones agricole et naturelle sont seules autorisées les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m, perméables à la petite faune, dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

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 sera réalisée en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés 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 ; 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

Construction nouvelle : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.
Logement issu d'un changement de destination : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher issue du changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement à du bâti récent.
Le secteur **Uba** correspond à une emprise plus réduite.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…
Une orientation d'aménagement et de programmation concerne une parcelle chemin des Vignes. Ses dispositions devront être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de *compatibilité*.
Dans toute la zone : les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

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 destination d'hébergement ;
- les constructions à destination du commerce de gros ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions à destination de cinéma, de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les autres équipements recevant du public ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'aménagement de terrains de camping et stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les aires de jeux et de sports, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les caravanes si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Tout projet comportant 5 logements ou plus doit comporter au moins 20% de logements locatifs réalisé par un prêt aidé de l'État.

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 soit à l'alignement –ou à la limite d'emprise qui s'y substitue– soit en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Dans toute la zone :

- 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 à destination d'habitation, accolés ou non, (exemple : abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,5 m pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Il sera imposé une distance minimale de 8 m entre deux constructions à destination d'habitation si elles présentent chacune une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m^2.

Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains.

Secteur **Uba :** l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la superficie des terrains.

Article Ub 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination d'habitation :

- Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 9 m au faîtage et le nombre de niveaux est limité à trois (rez-de-chaussée, un étage et un comble).
- Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 : leur hauteur ne dépassera pas 3,0 m à l'égout du toit ; la hauteur des *car-ports* (charreteries) est limitée à 3,5 m hors tout.
- La hauteur des constructions couvertes en terrasse ne dépassera pas 4,0 m mesurés hors tout.

Constructions à destination autre que l'habitation :

leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 4 m à l'égout des toitures et 7 m hors tout.

Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ub 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

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

Les constructions, installations et aménagements de leurs abords pourront être guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentielles ».

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

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

- que les panneaux soient de teinte foncée, mate et non brillante, dont les structures seront de la même teinte que les panneaux (pas de zinc visible) et que les panneaux soient de la même teinte que la toiture qui les porte : orange si elle est tuile, noire si elle est en ardoise,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant 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.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche et devra être compatible avec l'aspect général de la voie.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 45 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale, cette valeur devant être plus élevée en cas de couverture en tuile ou pour des cas particuliers ;

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 45 m² (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 ou une couverture en terrasse (cette dernière limitée à 20 m² d'emprise au sol, réalisés en une ou plusieurs fois) sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 45 m² à l'exception des vérandas et des abris de jardin : elles seront couvertes de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte comprise entre le brun vieilli et le jaune vieilli, ni rouge ni noir, (20 unités au m² minimum), d'ardoise, de chaume, de zinc, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol égale ou inférieure à 45 m² (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 et les matériaux similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Article Ub 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

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 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 :

- les murets réalisés en maçonnerie de couleur blanche ou beige (ni grise ni anthracite) et de poteaux réguliers en brique ou en enduit de teinte plus foncée que le mur lui-même de 0,80 m de hauteur maximum, surmontés ou non de grillage métallique, de treillage métallique, de panneau métallique, de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m de hauteur ; tout brise-vue est interdit et les clôtures devront présenter des jours d'au moins 0,10 m ;
- haies taillées, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m. Les essences locales sont recommandées (voir annexe au présent règlement) ;
- en limite des zones agricole et naturelle sont seules autorisées les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m, perméables à la petite faune, dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

Les murs existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement) ; une ouverture pour accès piéton ou voiture pourra être autorisée en cas de nouvelle construction et il pourra être imposé de les limiter à une seule y compris en cas d'opération groupée.

Les autres clôtures seront constituées uniquement de haies taillées, de mur en maçonnerie, de treillage ou de grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur ; les plaques de ciment seront limitées à 0,5 m de hauteur hors sol.

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 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.

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 ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.
Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination.

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 pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination autre que l'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places ; en dessous d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m^2 il pourra ne pas être exigé de place de stationnement en fonction de la destination de la construction.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ub 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et publics.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

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 destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions à destination du commerce de gros ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'entrepôt ;
- les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition ;
- les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière ;
- les autres équipements recevant du public ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- les dépôts de véhicules.

Article Ue 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 ou s'il s'agit de logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- le stationnement des caravanes sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ue 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m à l'égout et 11 m hors tout.

Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ue 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Le pétitionnaire se reportera aux Fiches conseils n° 1 à 6, élaborées par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de l'Eure annexées au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront 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 adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.
La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

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

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.
Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

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.

IV - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales. Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

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

- Les constructions à destination agricole ou forestière.

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

- Les constructions à **destination d'habitation** si elles sont nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités et si elles sont incluses dans le volume principal d'activités.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uz 4 Volumétrie et implantation des constructions

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

- Par rapport à la Rd 10 : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'axe d'une distance au moins égale à 10 m.
- Par rapport aux autres voies : il n'est pas fixé de règle.

Article Uz 4-5 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.

Article Uz 4-6 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée au faîtage ne dépassera pas 10 m, cheminée et antennes exclus.

Article Uz 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uz 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

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

Les constructions, installations et aménagements de leurs abords pourront être guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentielles ».

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

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.

Article Uz 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

En plus des prescriptions concernant ces éléments figurant à l'article des dispositions générales concerné, les prescriptions suivantes s'appliqueront :

- La démolition partielle ou la suppression totale des bâtiments du moulin est interdite ;
- l'aspect extérieur du moulin (volume, matériaux, modénatures, etc.) doit être au maximum préservé ;
- la modification des ouvrages hydrauliques pourra être autorisée si le rétablissement des continuités écologiques, le libre écoulement des eaux ou l'amélioration hydro-morphologique de la rivière le nécessite.

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

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant.
Les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brut sont interdites.

Les essences locales sont recommandées (voir annexe au présent règlement) pour les haies.

En limite avec la zone agricole ou naturelle, sont seules autorisées les clôtures perméables à la petite faune.

Espaces libres, plantations

Une superficie correspondant à au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

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

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires de stationnement. Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination de commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Vélos : pour les locaux à destination de bureau ou d'activité un local à vélos devra dans tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m^2.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uz 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers voire d'un poids lourd.

V - Règles applicables à la zone 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à terme qui nécessitera une procédure pour son ouverture à l'urbanisation (modification ou révision par exemple).

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne cette zone. Ses dispositions devront être prises en compte dans l'élaboration des projets dans un principe de compatibilité.

Dans toute la zone : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 2AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf celle mentionnée à l'article 2.

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

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU 4-5 Hauteur des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article 2AU 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les principes des orientations d'aménagement et de programmation seuls s'appliquent, le cas échéant.

Article 2AU 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 2AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

VI - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.
Le secteur **Ap** correspond à une partie de la zone agricole inconstructible.
Le secteur **Ae** correspond à quelques constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

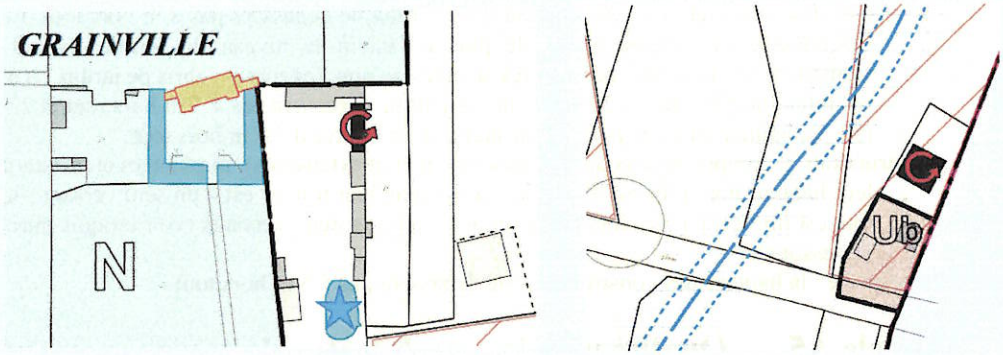
Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

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

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 sous réserve de concerner une exploitation agricole, s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.
2. Les constructions, installations ou aménagement ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemple : transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole).
3. l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles si ces opérations sont liées à des activités d'accueil et de services touristiques tels que gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges.
4. Les constructions, travaux, aménagements et installations s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les constructions à destination d'habitation 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 100 m au plus.
6. Sous réserve de respecter les règles émises aux dispositions générales concernant les zones humides et sous réserve d'une bonne insertion paysagère, les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés s'ils sont liés ou nécessaires aux projets routiers d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages hydrauliques.
7. Le changement de destination des constructions existantes en vue de l'accueil à la ferme, de l'hébergement temporaire de courte et moyenne durée, de l'événementiel polyvalent, de l'agro tourisme, de l'artisanat et des bureaux :
   - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique et situés aux lieux-dits Grainville et le Colombier -en limite de Gisors- tel que représenté ci-dessous ;
   - sous réserve de ne pas créer plus de deux logements par site d'exploitation agricole ;
   - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.



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), 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 30 m² pour les annexes et 30 m² pour les extensions.

Sont **en plus** admis en **secteur Ae** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, *Stecal*) :
- les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont **seuls** admis en **secteur Ap**
- 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.

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 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Secteur Ae : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement de la voie

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions situées en limite d'une zone U ou AU : un retrait d'une distance au moins égale à 6 m est imposé pour les constructions à édifier d'une hauteur hors tout supérieure à 5 m ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- Autres constructions : article non réglementé.

Secteur Ae :
- les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m ; les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² peuvent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

Article A 4-4 Emprise au sol des constructions

Secteur Ae : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

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.

Constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, (exemple : abris de jardin…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit ; la hauteur des *car-ports* (charreteries) est limitée à 3,5 m hors tout.

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

Secteur Ae : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5,5 m hors tout.

Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

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

Les constructions, installations et aménagements de leurs abords pourront être guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentielles ».

La discrétion des constructions sera de mise.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront 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 matériaux de façades et les pentes de leurs toitures ainsi que 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.

Constructions à destination d'habitation :

Façades

Les enduits extérieurs seront obligatoirement de ton beige clair ou ocre clair.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Aspect des couvertures

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas : elles seront couvertes de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte comprise entre le rouge vieilli et le brun vieilli (40 unités au m² minimum), d'ardoise naturelle, de chaume, de zinc, de cuivre ou de matériaux similaires d'aspect et de pose ; les couvertures en terrasse ne pourront pas concerner plus de 50% de l'emprise au sol de la construction. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

Article A 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

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

Clôtures

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 agricoles ni forestières, sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméables à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haies constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement.

Secteur Ae, les seules clôtures autorisées sont :

- les haies constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les pare-ballons ;
- les murs en maçonnerie de moellon local (calcaire par exemple) enduits à pierre vue, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 m ;
- les murs en gabion métallique de moellon local (calcaire par exemple) ;
- les clôtures en demi échalas de châtaignier.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle.
Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les zones humides et inondables, les éléments repérés (suivant les dispositions de l'article L. 151-19)…
Le **secteur Nj** est constitué de parcs, jardins et vergers.
Le **secteur Np** correspond à la protection des abords immédiats de la Tourde la Reine Blanche.

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 :**

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole ou forestière et d'être édifiés à proximité des sites d'exploitations existants.
2. Les constructions, travaux, aménagements et installations s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Sous réserve de respecter les règles émises aux dispositions générales concernant les zones humides et sous réserve d'une bonne insertion paysagère, les affouillements et exhaussements du sol pourront être autorisés s'ils sont liés ou nécessaires aux projets routiers d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages hydrauliques.
4. 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), 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 30 m^2 pour les annexes et 30 m^2 pour les extensions.
5. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 0,5 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m^2 et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.

Sont **seules** admises dans le **secteur Nj** les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les annexes d'**habitation** affectées à l'usage d'abri de jardin, si elles sont édifiées en annexe non accolée et sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m^2 réalisés en une ou plusieurs fois.
- les piscines non couvertes ;
- 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.

Sont **seuls** admis dans le **secteur Np** les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les travaux, installations et aménagements permettant la mise en valeur et la restauration de l'édifice y compris les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux fouilles archéologiques liées à la restauration de la tour.

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

Par rapport aux autres 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.

En secteur **Nj**, ce recul est réduit à 5 m minimum.

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

article non réglementé.

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur Nj : les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 1 m. En limite de la zone naturelle ou agricole, le retrait ne pourra être inférieur à 5 m.

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Zone N : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.
Secteur Nj : la hauteur des constructions mesurée au faîtage ne dépassera pas 3,5 m
Dans toute la zone et tous ses secteurs : la hauteur des abris pour animaux est limitée à 4 m hors tout.

Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

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

Les constructions, installations et aménagements de leurs abords pourront être guidés par les fiches jointes au présent règlement, « Les Essentielles ».

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^{e} siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Secteur Nj :

Les seuls matériaux autorisés pour les parois sont la brique, le colombage, la bauge, le bois, maçonnerie enduite et pour les couvertures : l'ardoise, la tuile, le chaume, le bardeau d'asphalte (shingle) de teinte noire, la tôle métallique nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre (vert bouteille, noir, bleu outremer, brun foncé) et non réfléchissante.

Article N 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :
Les prescriptions concernant ces éléments figurent à l'article des dispositions générales concerné.

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

Clôtures

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.

Les seules clôtures ni agricoles ni forestières autorisées en zone N à l'exception du secteur Nj sont :

- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméables à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol,
- les haies bocagères constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement.

Les seules clôtures ni agricoles ni forestières autorisées en secteur Nj sont :

- Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant ; les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brutes sont interdites
- En limite des zones agricole et naturelle sont seules autorisées les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m, perméables à la petite faune, dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haies constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement.

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

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Espaces libres en secteur Nj

Une superficie correspondant à au moins 70% de la parcelle devra faire l'objet d'un traitement paysager, laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol.

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 ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

****

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

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

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

Installations 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 de1,50 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'**héberge** 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.* »
Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité 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 la constitution 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 (indigène, feuillage persistant)	*Taxus baccata*, seul conifère rejetant de souche c'est-à-dire qui reperce 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 ; attention à sa toxicité pour les animaux notamment.
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.

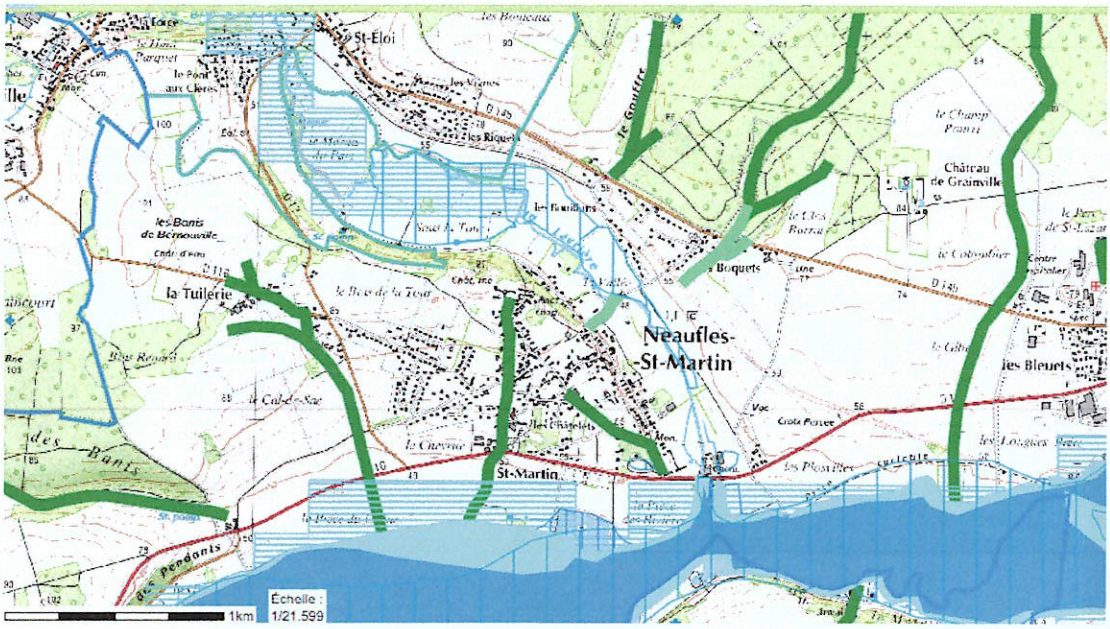
Annexe 3

Lien pour les zones inondables,

humides, remontées de nappe

Le règlement et les plans de zonage du **plan de prévention du risque naturel inondation** (Ppri) de **l'Epte aval** sont disponibles à l'adresse suivante :
http ://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations

Les informations sur les **zones humides et remontées de nappe** sont disponibles à l'adresse suivante : http ://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map&&extent=604058,6906978,610500,6912105#



- Zones humides (14-50-61)
  - **Territoires humides**
  - **Territoires prédisposés à la présence de ZH - Calvados**
    - Prédisposition forte
    - Prédisposition faible
  - **Territoires prédisposés à la présence de ZH - Manche**
    - Prédisposition forte
    - Prédisposition faible
  - **Territoires prédisposés à la présence de ZH - Orne**
    - Prédisposition forte
    - Prédisposition faible
- Inventaire des zones humides (27-76)
  - Périmètre étudié
  - Zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobr
  - Zones non prospectées (zones urbaines, habitat diffus, ac
- Fonds de plan
  - Scan 1/25 000 Noir et blanc
  - Orthophotographie
- Zones à dominante humide - Etude AESN (2006)
  - **Zones à dominante humide du bassin Seine - Normandie**
    - Eaux de surface (stagnantes et courantes)
    - Formations forestières et/ou marécageuses - taux de couver
    - Mosaïques d'entités à dominante humide de moins de 1 ha
    - Prairies humides
    - Terres arables
    - Tourbières, landes, roselières et mégaphorbiaies
    - Zones humides littorales
    - Zones urbaines et autres territoires artificialisés

Annexe 4

Fiches « Les Essentielles » réalisées par l'Udap Eure

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°03 – 14 mai 2012 màj 10 nov. 2012 -France POULAIN

La toiture traditionnelle dans l'Eure

La toiture traditionnelle de l'Eure est clairement assez pentue et ce, pour deux raisons, la première est technique et liée à l'usage de la charpente en bois qui est dans sa forme la plus simple assez pentue (puisque plus la pente est faible, plus cela nécessite de pièces de bois). Ajoutons que dans les premières charpentes, les arbalétriers viennent directement reposer l'un sur l'autre.

La seconde est liée au climat de l'Eure qui est souvent pluvieux et potentiellement froid. Il faut alors que la pluie ne puisse pas « remonter » par les interstices entre les ardoises ou les tuiles et il faut donc que la pente l'empêche. Par ailleurs, il faut que la neige ne demeure pas sur la toiture.



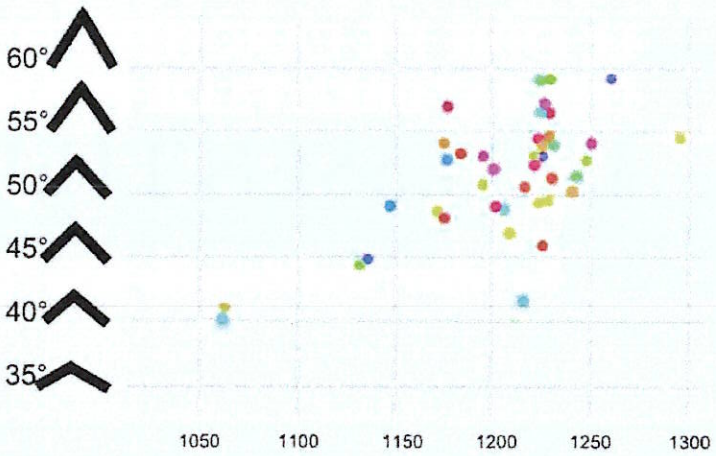
Les photographies ci-contre le montrent clairement. Alors, c'est pourquoi nous demandons souvent que les toitures soient a minima à 35° s'il s'agit d'ardoise (matériau noble) et à 45° s'il s'agit de tuile (matériau plus lourd). Dans ce cas, n'oubliez pas que nous souhaitons que le matériau soit utilisé "dans son essence" et donc que s'il s'agit de tuile ardoisée... c'est...de l'ardoise...

Dans le cas de bâtiments anciens agricoles, la tôle ondulée est souvent utilisée, tout comme l'ardoise artificielle posée en losange et c'est tout à fait acceptable car l'important est de préserver le bâtiment en priorité plutôt que de laisser l'eau de pluie pénétrer et pourrir la charpente.

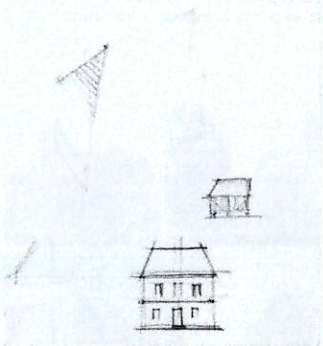
Ajoutons par ailleurs que les monuments anciens, tels les églises qui ont notamment été étudiés par Frédéric Epaud dans son ouvrage « De la charpente romane à la charpente gothique en Normandie » aux éditions du CRAHM, ont des pentes de toiture tout à fait remarquables. Il s'agissait alors clairement de pouvoir évacuer l'eau

sur de grandes portées car l'objectif de l'architecture du moyen-âge était de pouvoir mettre en valeur de grandes portées de ferme de charpente et ainsi disposer d'un espace consacré à la liturgie impressionnant.

Le graphique ci-contre montre que les pentes des églises étaient peu fréquentes en deçà de 45 à 47° et qu'elles deviennent surtout importantes à partir de 50° et plus. Ce sont ces pentes qui forment la silhouette du village ou de la commune et il faut conserver cet qualité volumétrique aux abords des édifices.



Pour les croupes, elles sont souvent sur les habitations "de maître" dans les communes et sur celles qui ont au moins un étage. Elles sont par ailleurs souvent plus pentues que les pans de toiture principaux (supérieures à 60°).



Les croupes à 30° pour des pavillons dotés seulement d'un rez-de-chaussée sont à éviter, cela "écrase" la construction comme on le voit très très bien sur la seconde photographie.

LIBERTÉ
Égalité
Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°05 – 2 juin 2011 màj 23 février 2015 – France POULAIN

Teintes et couleurs

Pour comprendre le patrimoine architectural qui nous environne, il faut tout d'abord en comprendre le patrimoine naturel. En effet, la géologie locale est à l'origine des matériaux de construction, des couleurs et textures spécifiques à chaque pays. Ces teintes naturelles, discrètes permettent aux bâtiments de s'intégrer parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des contrastes trop francs entre l'environnement naturel et les constructions.

L'industrialisation a conduit au cours du 20ème siècle à une banalisation des matériaux utilisés dans le bâtiment. Renouer avec le patrimoine local, c'est donc construire ou restaurer en mettant l'accent sur les ressources et spécificités locales pour harmoniser l'habitat et son environnement. Cette recherche d'authenticité aura un effet écologique et favorisera aussi le développement humain, économique et environnemental local.

L'observation de l'environnement et des teintes des bâtiments anciens est nécessaire dans le choix des couleurs. Il faut privilégier la simplicité tout en se méfiant de l'uniformité.



Les teintes

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...). Dans les autres cas, elles s'appuieront sur les palettes de la présente fiche. Les références sont celles du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture). Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Les couleurs des couvertures

Les tuiles présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ou à dominante jaune (sablé champagne) ou orangée ne sont pas autorisées.



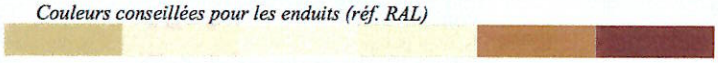
Les couleurs des murs

Les couleurs du sous-sol sont adaptées au climat local. En hiver, les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

Attention, en bordure de village, les nouvelles constructions sont trop fréquemment enduites dans une teinte trop claire. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des couleurs de l'environnement.

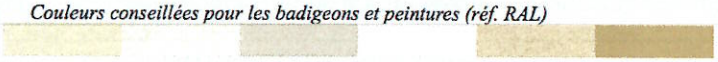
La couleur est obtenue par le choix du matériau lui-même (pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin..), par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales, par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles ou par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)



1002 1014 1015 7032 8023 2012

Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)



7032 1013 1019 9001 1001 1011

Les couleurs des menuiseries et ferronneries

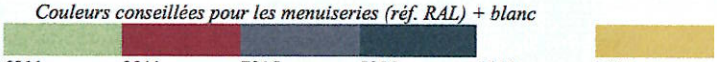
Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat)... On privilégiera cette gamme de tons issu de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Le blanc est autorisé.

Les menuiseries doivent être peintes et non vernies. Si on veut laisser le bois naturel (par exemple sur un bâtiment agricole), on le protégera à l'huile de lin et on pourra également le teinter au brou de noix.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Les peintures doivent êtres mates ou satinées mais non brillantes.

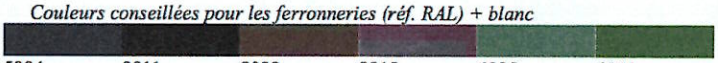
Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries. Une déclinaison des tons devra être respectée. Le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.

Couleurs conseillées pour les menuiseries (réf. RAL) + blanc



6011 3011 7015 5008 9010 1015

Couleurs conseillées pour les ferronneries (réf. RAL) + blanc



5004 9011 8022 8019 6005 6020

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface (lisse/grenue, mate/brillante...), les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins) et pour les enduits naturels selon le degré et la vitesse de séchage. Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : environ 1m² réalisé suffisamment tôt permet de valider la teinte après séchage.

Préfet de la Région Normandie
Liberté • Égalité • Fraternité
République Française

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°06 – 6 février 2012 màj 29 avril 2013 – France Poulain

Les couvertures

La qualité d'aspect d'un environnement dépend généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques et des différents pays. La juxtaposition des toits est souvent le premier élément de perception et d'intégration dans le paysage. À l'échelle d'un bâtiment, la couverture est tout aussi importante car elle constitue une grande surface colorée qui compose avec la façade un ensemble cohérent. Au-delà des variations de pente ou de couleur liées à des territoires ou des époques particulières, la nature des matériaux est essentielle à la qualité des paysages.

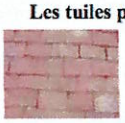
Il est indispensable de s'interroger sur les matériaux et techniques à mettre en œuvre. Le type de couverture en place est-il celui d'origine ? Est-il adapté au caractère et à l'époque de construction de la maison ou de l'immeuble ? L'objectif est de trouver le matériau et la mise en œuvre adaptés à la pente, à l'histoire des lieux, à l'époque de construction.

Sur couverture existante : Le matériau de couverture, s'il est d'origine, sera conservé ou remplacé à l'identique. Dans le cas d'une couverture modifiée, sa restitution sera privilégiée. En cas d'impossibilité on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel présents aux alentours.

De manière générale pour les pavillons futurs, les toitures seront à 35° minima pour de l'ardoise et à 45° minima pour de la tuile de teinte brun vieilli à rouge vieilli à 20u/m². La tuile ardoisée n'est pas autorisée.

Sur construction nouvelle : L'usage de tuiles correspondant à d'autres régions n'est pas souhaitable. Le matériau de couverture s'harmonisera avec tous les autres matériaux perceptibles aux alentours. L'expérience montre que les tuiles en terre cuite vieillissent bien. L'usage de tuiles d'un autre type (reconstituées ou synthétiques) est fortement déconseillé et peut, dans certains cas, être refusé. Notons que le débord de toiture d'environ 20 cm est une nécessité tant esthétique que pratique puisqu'il évite les coulures verdâtres ; sauf dans les cas où la construction s'implante en limites séparatives.

Les tuiles plates à recouvrement : La tuile plate est le matériau traditionnellement



utilisé dans l'Eure. Elle est adaptée aux fortes pentes (≥ 45°). Son usage est donc à proscrire pour les pentes inférieures à 45°. Son triple recouvrement, sa facilité à suivre les mouvements de toiture, sa relative légèreté autorisant les grandes portées et sa très forte longévité en font un matériau apprécié et reconnu. La couverture sera constituée de petites tuiles de terre cuite à raison de 50 à 67 unités/m² ou de tuiles de tailles moyennes à raison de 22 à 27 unités/m² minimum. Les tuiles seront plates et de manière privilégiée à pureau (partie visible dans le sens vertical) plus large que haut et présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun. Les tuiles de couleur ardoise (noire), à dominante jaune (sablé champagne) ou orangée ne sont pas autorisées.

Les tuiles à emboîtements dites tuiles mécaniques : Leur emboîtement se fait par



des nervures et cannelures simples ou doubles, qui permettent de réduire les recouvrements à une faible proportion de la surface des tuiles. Ce n'est qu'au milieu du 19ème siècle que l'emploi de la tuile mécanique se généralise. Elle pourra donc être préconisée pour la restauration d'un bâtiment datant de cette période ou postérieure. Ces tuiles comportent généralement des côtes, il est souhaitable que celles-ci soit alignées. La quantité de tuiles devra être au minimum de 20 unités/m² et non pas de 10 unités/m² d'aspect 20. Les tuiles de couleur ardoise (noire), à dominante jaune (sablé champagne) ou orangée ne sont pas autorisées. Le tuile dite de Beauvais à losange peut être très intéressante à utiliser.

L'ardoise : L'ardoise, appréciée pour sa légèreté, est plutôt réservée aux bâtiments publics dès le 17ème et 18ème siècle. Son utilisation devient plus courante à partir du 19ème siècle grâce au développement des transports (voies fluviales et chemins de fer).



Elle est adaptée aux pentes de 35° minimum à plus de 45°. La couverture sera réalisée en ardoise naturelle (imitation ardoise exclue). Les accessoires (crochets) seront en zinc pré-patinés ou autre (aluminium noir) pour éviter les effets de brillance. Il est utile de privilégier une pose au clou sur voligeage (qualité Monument Historique) plutôt qu'au crochet sur litonnage. Un soin particulier est à apporter aux finitions. Les arêtiers et les noues doivent être nets. Il est préférable de ne pas faire d'arêtier à recouvrement de zinc.

Le chaume : La mise en œuvre n'est possible que sur un toit dont la pente est au minimum de 45° et qui possède une charpente solide. Aujourd'hui principalement conçu avec du roseau, le chaume fournit une bonne isolation thermique.



La toiture-terrasse : On privilégiera, dans le cadre d'une toiture plate, la végétalisation des toitures. On évitera les gravillons ou les étanchéités apparentes qui s'intègrent mal dans le paysage.

Les lucarnes : Leur mise en œuvre n'est pas souhaitable sur un immeuble qui n'en a jamais possédé. Il est déconseillé de réaliser de structure béton mais plutôt en bois ou en maçonnerie traditionnelle.



Lucarne rampante (quand la pente est très forte)

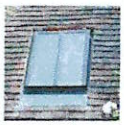
Lucarne à croupe dite capucine

Lucarne rampante à joues courbes (chaume)

Lucarne à deux pans ou à fronton

Lucarne passante ou gerbière

Les châssis de toit : Les châssis de toit devront être axés sur les fenêtres et baies du rez-de-chaussée tout en respectant les fermes de la charpente. Il vaut mieux donc que les châssis soient décalés mais que les fermes ne soient pas coupées. Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon discrète. Elle devront donc être encastrées de sorte à ce que le vitrage soit placé au nu de la couverture. Les châssis de toit auront des proportions plus hautes que larges. Il ne faut pas conduire à une banalisation des toitures par une multiplication des châssis de toit. Il est nécessaire de privilégier des châssis de type "tabatière". Ces fenêtres pour toits en pente, à cadre léger en acier, dont l'ouvrant est à projection, sont fortement recommandées pour leur aspect traditionnel qui met en valeur la couverture. Elles s'adaptent à tous les types de toits (sauf le chaume).



Les cheminées : Les cheminées ont une place importante et participent à la qualité d'aspect des toits. Il conviendra de conserver les cheminées anciennes. Pour éviter les déperditions thermiques, il est recommandé de disposer le foyer au centre de la maison plutôt que sur le pignon. La souche de cheminée pourra être réalisée en briques pleines. Il est également possible soit de réaliser des briques de parement couleur rouge sombre (non flammé), ou un enduit de couleur brique. La section de la cheminée sera de forme rectangulaire (minimum de 60x40 cm).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°07 – 2 juin 2011 màj 29 avril 2013 – France POULAIN

Les menuiseries

Il est important de savoir qu'aux abords des Monuments Historiques, dans les secteurs sauvegardés, les sites protégés et de manière générale pour l'ensemble du bâti ancien, de nombreuses règles sont à respecter. Aux abords des Monuments Historiques et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité des espaces construits. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant.

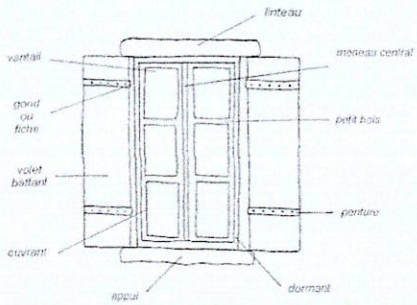
Ces règles ont pour but de privilégier une composition harmonieuse. Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison ou d'un immeuble. Elles structurent la façade, la rendent symétrique ou irrégulière.

Ainsi, les menuiseries correspondent aux éléments que vous allez introduire dans votre façade pour la clore. Il s'agit donc des fenêtres mais aussi des portes. Nous traiterons également ici de leur encadrement.

Les fenêtres et leurs volets

Lors de la conception de votre projet et avant de choisir les matériaux et les teintes de vos menuiseries, il est nécessaire de vérifier que l'ensemble des ouvertures de votre construction est harmonieuse, c'est-à-dire par exemple que toutes les fenêtres ne soient pas de dimensions différentes sans justification, que les linteaux soient alignés...N'oubliez pas également de bien regarder vos ouvertures avec les éléments rapportés comme la cheminée car les uns et les autres donnent du rythme à votre construction.

De manière générale les fenêtres PVC ne sont pas autorisées sur les colombages et les maisons face au monument.



Dans le cas de projet de rénovation, les nouvelles menuiseries seront disposées dans les feuillures existantes des baies et non en surépaisseur du dormant ancien qui aurait été conservé. En cas de surépaisseur, cela peut conduire à ce que les profils soient épais aux proportions inesthétiques.

Toutes les fenêtres d'un même bâtiment doivent être d'un même matériau (autant que possible).

De la même manière, si les ouvertures existantes présentent un linteau en arc, il est nécessaire que les menuiseries le soient également. Il doit y avoir similitude de forme entre les linteaux et les traverses supérieures des menuiseries.

Pour les fenêtres, il est nécessaire de respecter les points suivants dans le cas d'un remplacement :

- les fenêtres doivent être plus hautes que larges, (pour une façade régulière et qui en comportent),

- la partie visible du cadre dormant doit être très fine et le meneau central présenter un fort profil mouluré,

- la traverse haute doit épouser la forme du linteau cintré,

- le petit bois, très fin, doit être saillant à l'intérieur et à l'extérieur. Il ne doit pas

dépasser 3 cm d'épaisseur totale y compris le mastic,

- les fenêtres traditionnelles sont généralement divisées en trois carreaux par vantail.

- limitation de la saillie des dormants pour laisser entrer plus de lumière.

Si le remplacement des menuiseries n'est que partiel sur la construction, il est nécessaire de s'assurer que les nouvelles menuiseries ne conduisent pas à une disharmonie dans la façade avec une partie des menuiseries d'une teinte et d'un style particulier et une autre partie différente. Cela peut être le cas lors de l'utilisation de PVC ou d'aluminium en remplacement de fenêtres en bois.

Ainsi, si le PVC peut aujourd'hui être autorisé, il faut noter que l'usage du bois est fortement conseillé dans les abords immédiats du monument historique (si votre construction se trouve face ou dans un environnement « conservé » comme un ensemble de ruelles proches). Sur les constructions anciennes et bâtiments de qualité les menuiseries en bois peintes peuvent être conservées et restaurées avec les ferrures d'origines qui illustrent le savoir faire des artisans.

Il en est de même pour les constructions en pans de bois qui doivent impérativement faire l'objet du remplacement par des menuiseries en bois dont la teinte soit en accord avec l'existante. Dans ce cas précis, le blanc peut par exemple être refusé si les pans de bois sont naturels, teints au brou de noix ou peints.

Dans le cas d'une restauration à l'identique, les menuiseries seront remplacées par des menuiseries en bois peint identiques en tous points avec les menuiseries existantes : hauteur, largeur, forme et section des montants et traverses, nombre de carreaux, petits bois à l'extérieur du vitrage.

Les volets roulants sont autorisés du moment que leur coffre n'est pas visible depuis l'espace public afin que la proportion initiale des baies ne soit pas modifiée.

Les volets

Traditionnellement, dans les campagnes, des volets battants en bois peint, à lamelles ou pleins occultaient les fenêtres. Ils doivent être maintenus lorsqu'ils existent, leur suppression appauvrit et banalise l'aspect du bâtiment.

Les volets roulants et les coffrets apparents ne sont pas acceptés sur du bâti ancien. Si vous désirez installer un volet roulant, le caisson devra être encastré dans le linteau ou placé à l'intérieur de la pièce à occulter.

Les volets ne comporteront pas d'écharpe oblique. Ainsi, les contreventements seront horizontaux. Les volets seront en PVC ou en bois peint d'une tonalité identique aux menuiseries des fenêtres. Les menuiseries en bois ou en aluminium devront être peintes et dans le cas du bois, en aucun cas laissées sans protection ou vernies. Elles pourront être peintes ou lasurées (si rénovation).

La porte d'entrée

Celle-ci sera du même matériau que les fenêtres. Étant l'un des premiers éléments visibles, la porte est un élément majeur du bâti ancien. Souvent unique, la qualité apportée aux détails reflète la richesse de la maison.

A l'origine, dans les maisons paysannes, les portes étaient composées de deux battants superposés qui permettaient d'aérer l'habitation en ouvrant la partie haute, tout en laissant fermée la partie basse pour que les animaux de basse cour ne puissent entrer. Ce système a évolué vers un seul vantail travaillé.

Les portes sont en bois massif et les essences à privilégier sont celles qui résistent le plus aux intempéries (chêne, châtaignier).

Lors de travaux de rénovation, les caractéristiques des portes devront si possible être maintenues (aspect, matériau d'origine, l'imposte quand elle existe sera conservée). Souvent les portes en milieu rural ne sont pas peintes mais traitées avec un badigeon de lait de chaux, un mélange d'essence de térébenthine et d'huile de lin.

Les portes de garage

La porte de garage donnant sur la voie publique devra être plein ou à claire-voie et si elle est en bois, peinte.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°08 – 27 octobre 2011 – France POULAIN

Les clôtures

Les clôtures sont composées des murs, haies et portails d'un projet.

Dans le cas d'une mur plein, il est nécessaire que celui-ci soit maçonné puis enduit avec un ton soutenu en harmonie avec les autres murs voisins et d'une hauteur maximale de 2m avec la présence d'un soubassement et d'un chaperon. Ce dernier peut être composé d'un lit de briques, de tuiles ou d'ardoises.



Réalisés avec qualité, comme ici à Criquebeuf sur Seine, les murs pleins à chaînage de briques et moellons, disposant d'une couvertine en tuiles losangées donnent une ambiance tout à fait remarquable.

Dans le cas d'un mur bahut, sa hauteur sera d'une hauteur maximale d'environ 60cm surmonté d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,80m. Les clôtures avec grillage seront accompagnées de haies vives composées d'essence locales et variées.

Pour les portails d'entrée, ils seront de la même hauteur que les murs et clôtures, à bord horizontal, reliés par des piliers reprenant le langage architectural de la construction principale (lits différenciés enduit-brique par exemple...).

Les piliers pourront être plus haut et avoir un chapiteau à recouvrement débordant.



A ce sujet, le département de l'Eure dispose d'éléments caractéristiques et patrimoniaux qu'il est très sympathique de scruter dans le paysage rural et urbain ; c'est notamment le cas des piliers de portails d'entrée qu'il s'agisse ici d'un portal pour une ferme de Montaure, ou bien encore au Troncq. Ces exemples sont très intéressants car ils mettent en évidence un savoir-faire qui s'est diffusé dans tout le département et qui n'était pas l'apanage des demeures bourgeoises ou aristocratiques.



Par contre, aujourd'hui, ce n'est plus forcément le cas car les piliers d'un portail sont souvent non indiqués dans les permis de construire et interviennent bien souvent bien après la construction de la maison. Les portails sont alors d'une manufacture assez "simple" si ce n'est uniforme et non traditionnelle de l'Eure. Ce n'est que dans certains cas, ici à Brosville, que les piliers dont encore l'objet d'une attention soutenue.

Comme pour les autres fiches conseils, ces éléments peuvent faire l'objet d'adaptations si le porteur de projet apporte des éléments probants et locaux de diversité en terme d'éléments de clôtures.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°09 – 27 octobre 2011 – France POULAIN et Mathilde-Alexia PIOLINE

Les extensions et vérandas

Les extensions sont de nature diverse et correspondent à l'évolution des besoins des habitants ou des usagers d'une construction.

Avant tout, il est important de réfléchir à l'implantation de votre future extension sur le terrain et par rapport au bâtiment principal. Sera-elle visible depuis la rue ? Depuis les jardins ou les habitations environnantes ? Sera-elle accolée à la maison et comment, ou sera-elle séparée ?

Dans tous les cas, il faut chercher à respecter au maximum la volumétrie de la construction déjà existante (Les Essentiels conseil n°2), et intégrer la véranda ou l'extension dans l'environnement direct (jardin, rue, etc.). Pour cela, il est important de choisir des couleurs qui se dissimuleront dans le paysage et donc de privilégier les couleurs sombres et neutres (vert foncé, anthracite, noir), ou de s'accorder aux couleurs de la construction principale.

Les extensions sont souvent de dimensions moindres (hauteur, longueur..) que la construction première et cela peut être utilisé à bon escient pour que l'on puisse ressentir les évolutions de la construction comme on peut parfois le voir dans nos villes et nos campagnes où les extensions deviennent de plus en plus réduites au fur et à mesure qu'elles s'accrochent les unes à la suite des autres. Ainsi dans ces constructions de l'Eure, et sans qu'elle soit un modèle pour les extensions à réaliser, on visualise sans difficultés les évolutions du bâti.





Dans le cas des vérandas accolées à une habitation, les menuiseries devront être les plus simples possibles. La structure en bois ou en métal pourra être peinte d'une couleur qui soit en harmonie avec l'existant. Ainsi, si les menuiseries des baies déjà présentes sont blanches, il est sans aucun doute préférable que celles de la véranda le soit également, à moins que cette véranda soit vue comme une avancée sur le jardin et prenne des couleurs plus végétales (bleu, vert...). Si des volets roulants sont prévus, leur caisson devra être positionné au niveau du linteau à l'intérieur de la véranda de manière à ne pas altérer l'aspect extérieur de la construction. De même, les toitures seront soit de même nature que la toiture de la maison, soit en bac acier de couleur sombre, et on limitera le nombre de pans de toiture à deux ou trois de manière à s'intégrer au mieux dans le paysage.

Dans le cas des extensions bâties, le but est de favoriser l'intégration à la construction existante, il est donc préférable d'utiliser le même enduit pour la façade, les mêmes proportions pour les ouvertures créées et le même type de couverture ou bien de faire preuve de créativité architecturale en recherchant la rupture de style, de matériaux, de forme et de couleur avec l'existant. Mais attention, dans ce cas, la cohérence d'ensemble est souvent plus complexe à trouver. L'intégration se fait aussi par le paysage. Quelques plantations, haies ou arbustes autour de l'extension amélioreront la cohésion de l'ensemble.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

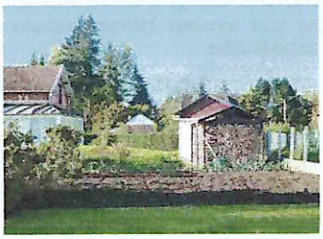
LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°11 – 13 novembre 2011 – France POULAIN et Mathilde-Alexia PIOLINE

Les abris de jardin et garages en bois

Les abris de jardin et garages sont généralement de petites constructions réalisées au fur et à mesure de l'appropriation et des besoins des habitants de leur lieu de vie. Pour autant, leurs dimensions et leur volumétrie en font des éléments qui participent à la construction du paysage.

Il est donc important de savoir les intégrer correctement de manière à ne pas apporter de moins-value à ce paysage et ce, même si ces petites constructions ne doivent pas être trop cher à réaliser.



L'implantation en limite de parcelle (le long d'une haie, d'une clôture ou d'un mur) ou accolée à la construction principale est à privilégier. Ainsi, votre terrain ne sera pas obstrué et l'usage que vous en aurez sera facilité.

La structure, si elle est en bois massif, devra être lasurée ou peinte afin de durer plus longtemps. Si les poteaux en bois reposent sur des socles en béton ou en ciment, ceux-ci devront également être peints ou recouvert d'un parement.

La construction devra être la plus simple possible en respectant la volumétrie de l'habitation et l'architecture locale. Ainsi, et même si la plupart des modèles proposés dans les catalogues évoquent des petits chalets aux angles constitués de bois croisés saillants, il est préférable de prendre un modèle plus simple aux angles droits. Les clins de bois seront posés verticalement ou horizontalement sur la façade et pourront être de couleur sombre pour mieux se dissimuler dans le paysage. Dans certains cas, les cabanes de jardin peuvent également trouver tout leur charme dans une couleur riante et claire qui donnera du cachet au lieu, à condition que le site s'y prête.

La toiture sera en bac acier de couleur foncée dans le cas d'abris légers, en tôle ondulée ou autres matériaux simples. Si la construction présente une structure en bois massif, on pourra envisager une couverture similaire à la toiture de l'habitation principale.

Les menuiseries seront en bois, peintes de la même couleur que l'abri, ou que les menuiseries de l'habitation principale. Les portes de garage, si elles donnent sur la voie publique pourront être pleines ou à claire-voie et peintes.

Des plantations pourront être envisagées pour améliorer la cohésion de l'ensemble : une haie ou des arbustes d'essence locale.



Pour les box à chevaux ou autres petites constructions relatives au monde agricole, conservons à l'esprit qu'ils participent à la construction d'un paysage rural et qu'une grande diversité est déjà présente.

PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°13 – mai 2010 màj 14 mars 2015 – France POULAIN

Les bâtiments agricoles

La ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable et parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes, la contrainte d'insertion dans le paysage doit être comprise non comme un surcoût, mais comme un élément du programme d'opération à part entière.

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation. Pour les bâtiments agricoles, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction supérieure à 800m² et 2000m² pour une serre de moins de 4 m de haut. Ces seuils s'appliquent pour tout nouveau bâtiment comme pour les modifications de volume de constructions existantes.

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront isolés et la plupart seront en interaction avec un environnement, naturel et bâti, existant.

Isolée, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.



Il faut éviter les installations en ligne de crête.

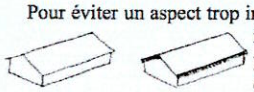


et limiter les terrassements en déblai remblai et préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

En interaction, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenu avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc. : rapport d'échelle (taille de construction comparée aux bâtiments voisins), rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...) et rapport de matériaux, de couleur, de texture.

Le bâtiment

Pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il



faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit. Il est souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture et de varier les volumes. Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui atténuent la masse imposante des volumes.

Les plaques translucides en couverture contribuent à renforcer le caractère industriel et disgracieux d'un bâtiment. Il est pour cela nécessaire de composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faîtage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans

la limite de 15% de la surface de la couverture.

Un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

Il est souvent utile de scinder les surfaces par des couleurs soutenues (teintes claires à éviter), des poses de matériaux différents et de ne pas hésiter à exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons).

Les matériaux

Traditionnellement, les matériaux utilisés étaient ceux trouvés dans l'environnement proche : pierre, brique, torchis, bois. En cela, ils s'intégraient naturellement au paysage. Aujourd'hui, le concept des nouveaux bâtiments et le coût engendré ne permettent plus d'utiliser systématiquement ce type de matériaux. On peut néanmoins respecter un certain nombre de principes faciles à mettre en œuvre et souvent peu coûteux et bien choisir ses matériaux.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes claires.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte claire (gris beige claire mat...).

Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Il faut préférer une pose verticale. Le bardage métal est aussi courant mais sa teinte aura un rôle déterminant. L'aggloméré de ciment est à privilégier dès qu'un rôle mécanique est nécessaire (soutien des terres, risques de chocs). Sa mise en œuvre et sa teinte étant rarement satisfaisantes, il doit être enduit d'une teinte gris ciment ou bauge.

Contrairement à une idée reçue, les tons verts se fondent rarement dans le paysage. Les gris et les bruns sont les mieux adaptés.

Remarque : Dans certains cas, et lorsque le contexte agricole est déjà fortement bâti avec des hangars déjà construits et d'une couleur déjà définie, il est préférable de poursuivre le style choisi.

Les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, arbres de rapport, arbres d'ombrages... Le code de l'urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse.

Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont nécessaires:

Les haies permettent de relier des éléments du programme, de délimiter des usages, composer des éléments entre eux, d'enserrer des zones de stockage, les dépôts de matériels, de masquer les éléments comme les silos bâchés, la fumière, etc.

Les bosquets, peuvent rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment en coupant la masse des toits et des murs.

Les écrans végétaux, permettent de stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop exposés. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.

Il faut éviter les haies de conifères (épicéas, sapins) et les essences d'ornementation du type thuyas ("béton vert"). Il est préférable de disposer des haies libres composées d'essences locales et des arbres de haute tige (feuillus) qui marquent et enrichissent le paysage.

LE DIRE DE L'ARCHITECTE
DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°14 – mai 2010 – Frédéric MASVIEL et Jean-Pierre SOYEZ

Les constructions à pans de bois



La construction en ossature bois est très ancienne puisqu'on en retrouve des exemples dans l'Antiquité. L'ossature bois et le remplissage constituent le système constructif couramment appelé le colombage. Dès la fin du Moyen Age, on sait édifier en colombage des maisons à plusieurs étages. Ce système de construction est le plus utilisé dans les régions couvertes de forêts, car il offre de larges possibilités architecturales alliées à un intérêt économique. L'évolution des colombages est liée à une meilleure maîtrise des assemblages, du sciage et des systèmes constructifs.

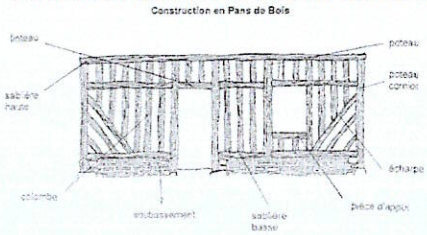
En milieu urbain, à cause des risques d'incendie, la construction en pans de bois a été limitée dès le 16ème siècle (ordonnance royale de 1560), et interdite en bordure de voie publique (édit de 1667, puis loi de 1791) ; obligation fut faite d'enduire extérieurement les constructions urbaines existantes.

Malgré cela et le goût pour les façades en pierres à la Renaissance, on a continué à bâtir en pans de bois. La Normandie a d'ailleurs été particulièrement résistante. Le pan de bois associé au torchis constitue probablement l'un des plus célèbres clichés de la Normandie.

Toutefois, peu à peu, toutes les façades ont été plâtrées ou enduites. Il faudra attendre pour voir les esprits évoluer. Peu après la Première Guerre Mondiale, des inquiétudes quant à l'avenir de ces maisons anciennes apparurent et on recommença progressivement à trouver une beauté à ces constructions et à vouloir les découvrir pour les mettre en valeur. Attention toutefois car toutes ne sont pas à découvrir.

Le principe constructif est intelligent. La méthode dite des "bois longs" est la méthode la plus ancienne, elle utilise des poteaux corniers d'une seule pièce qui montent du sol au toit donc elle limite les assemblages.

A partir du 16ème siècle, la méthode dite des "bois courts" est adoptée dans laquelle les poteaux corniers n'ont plus qu'une hauteur d'étage. Cette méthode permet de construire en hauteur et de créer des encorbellements assurant un gain d'espace et protégeant la façade des intempéries. L'assemblage doit être effectué selon les méthodes traditionnelles par tenons-mortaises et chevilles, sans clous ni vis.



Le remplissage est varié. En torchis, il s'agit d'un mélange de

terre (limon argileux), de foin et d'eau, malaxé au pied ou par des animaux, ce matériau mis en œuvre en faible épaisseur, est non porteur. Il nécessite une structure d'accroche pour le maintenir entre les pans de bois. Pour cela, trois principes d'accroche étaient traditionnellement utilisés:



Le lattis, fines branches refendues, clouées sur le colombage et faiblement espacées entre elles.



L'éclisse, petites lattes de bois fixées en quinconce entre les colombes.

Ces divers systèmes pouvaient se combiner sur une même construction, notamment dans le cas d'un torchis à colombes cachées impliquant une accroche intérieure et extérieure. Le torchis est alors posé à cheval sur le lattis, donnant un complexe plutôt résistant... ou plus sommairement plaqué sur cette structure, ce qui produit un torchis plus facilement dégradable. Pour une meilleure résistance aux intempéries, le torchis a parfois été remplacé par un mortier de sable et de chaux additionné de poils d'animaux.



Le remplissage peut également être fait en brique ou en pierre ou bien encore en béton de chanvre. Il est possible de remplacer le torchis par du béton de chanvre. Cultivé depuis des millénaires, le chanvre réapparaît depuis une quinzaine d'années dans la construction pour être aujourd'hui reconnu pour ses vertus d'isolant. A long terme, les réalisations en chanvre sont saines et économiques. Il est utilisé sous forme fibreuse comme isolant (vrac, rouleau ou panneau) ou mélangé à la chaux sous forme de béton de chanvre. Coulé entre les colombages (hourdis) lors de la restauration de bâtiments anciens ou dans les constructions neuves, il offre de nombreux avantages : résistance et inertie thermique, régulation hygrométrique et isolation phonique.

Le torchis, particulièrement sensible aux intempéries, a souvent reçu une protection sur les faces sud et ouest avec des enduits à la chaux ou des badigeons à la chaux, (revêtement moins pérenne et qui était refait régulièrement), de l'essentage, généralement en bardeaux de châtaignier ou en ardoise ou de bardage, réalisé en planches de châtaignier posées à l'horizontale avec un recouvrement pour faciliter l'écoulement de l'eau.

En terme d'entretien et de diagnostic, il s'agit de garder une structure saine en maintenant un bon degré d'hygrométrie du bois et en la préservant des attaques d'insectes et de champignons. Un nettoyage à la brosse ou dans certains cas un sablage (sable fin) est nécessaire avant le traitement. L'application d'huile de lin ou d'une lasure empêche le dessèchement et la fissuration du bois. Ces traitements laissent apparaître les veines et le fil du bois et permettent sa respiration. L'ajout de térébenthine à l'huile de lin permet un séchage rapide. Ces traitements sont à renouveler tous les 5 à 7 ans.

Les points faibles de l'étanchéité d'une façade en pan de bois sont localisés aux jonctions entre l'ossature et le remplissage. Des dispositions doivent donc impérativement êtres prises pour empêcher la pénétration de l'eau de pluie jusqu'aux éléments d'ossature. Il est nécessaire de faire un diagnostic afin d'évaluer l'état général du pan de bois : repérage des poutres pourries et rongées, de présence d'insectes de champignons, de désordres structurels tel que le tassement des fondations, la déformation du pan de bois qui peut être structurelle ou dû à un mauvais entretien... Ce diagnostic complet ne peut être fait que par un architecte du patrimoine ou un artisan charpentier qualifié.

Attention à ne pas utiliser d'enduit ou de ciment qui empêchent le mur et le bois de respirer.

LE DIRE DE L'ARCHITECTE
DES BÂTIMENTS DE FRANCE
LES ESSENTIELS de l'Eure
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°16 – 27 octobre 2011 – France POULAIN

Les plantations d'arbres et de haies



Le paysage se compose fortement par les plantations que nous pouvons être amenés à y faire ou non qu'il s'agisse de forêts, de parcs, de jardins, de haies, d'arbres solitaires ou bien encore de cultures.

Il est certain que la végétalisation des espaces, notamment nouvellement, construits est une très bonne chose pour l'intégration des bâtiments et pour le cadre de vie. En effet, si par avant les plantations ont souvent été réalisées pour des questions vivrières (fruitiers...) ou climatiques (protection contre le vent..), des aménagements sont très rapidement apparus aux visées tant esthétiques qu'intellectuelles.

Il était alors question de domestiquer la nature pour avoir autour de soi sa propre représentation du monde. Les jardins à la française ou les jardins anglais correspondent à ce titre à deux cultures sociétales différentes, l'une cherchant un ordre formalisé indiquant un contrôle fort sur l'environnement et l'autre une gestion plus informelle -mais toujours organisée- de l'espace.

Cet intérêt pour les parcs et jardins ainsi que les arbres présents en forêts ou de manière plus organisés en ville (avenues, cimetières...) a été très étudié par le botaniste Henri Gadeau de Kerville.

Ainsi, certains sites classés de l'Eure s'attachent à la préservation d'arbres solitaires (If dans le cimetière de Saint Pierre de Cernières, cèdre du Liban à Saint Ouen de Thouberville, marronniers à Brionne), d'allées plantées (de platanes à Vernon par exemple depuis 1932), ou de parcs entiers pour leur intérêt au titre de l'histoire des jardins en France (Domaine de Chennebrun, Champ de Bataille, Harcourt, parc du château à Fontaine la Sorêt).



Si les plantations remarquables ont perduré jusqu'à aujourd'hui, il est certain que la multiplication des constructions disposant d'un terrain aménageable conduit à une évolution dans les pratiques paysagères. Le paysage du quotidien n'est plus uniquement le fait d'un côté des agriculteurs et de l'autre côté des propriétaires de belles demeures. Tous et toutes aujourd'hui pouvont planter et composer notre propre vision du monde dans notre jardin.

Ainsi, il est indispensable de parler des plantations lorsque l'on parle des constructions. Ajoutons ici que si certains espaces sont totalement exempts de végétation, il doit s'agir d'une conception minérale du projet et donc organisée mais non de la prééminence d'un souhait de ne « plus avoir à s'embêter avec des feuilles » car, certes, qui dit végétation dit entretien.



Mais rien ne vaut un bel arbre à côté d'une habitation pour agrémenter un espace de vie. Les espèces suivantes sont intéressantes à planter : frêne, hêtre, érable, chêne, if... ou bien assemblées en ligne pour mettre en valeur un espace public.

Certains arbres peuvent également être plantés avec parcimonie comme les araucarias, les saules et d'autres sont plutôt à éviter comme les palmiers ou sapins (car même s'il existe des forêts de sapins dans l'Eure, il s'agit de plantations relativement récentes et qui ponctuent certaines crêtes de leur cime « pointue ») ou autres espèces très exogènes. D'autres encore existent dans le paysage sous leur forme exploitée économiquement comme les peupliers en fond de vallée. À ce titre, il est souvent préférable de planter des bouleaux plus graciles aux peupliers qui, arrivés à maturité, deviennent très prégnants dans le paysage.

Notons également que certains secteurs du département sont dits de bocagers et qu'il est alors très intéressant de poursuivre le travail engagé il y a de cela plusieurs siècles en terme de gestion de l'espace avec la plantation de haies vives larges et touffues où les arbres ne sont pas taillés (à la différence d'une haie basse) et qui peuvent être composées de noisetier, houx, aubépine, charme, chèvrefeuille...





Les arbres fruitiers comme les pommiers, pruniers, cerisiers, cognassiers... sont également à remettre à l'honneur selon un plan régulier.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°21 - 3 juillet 2012 - France POULAIN

Façade et couleur pastel

Une couleur pastel est une couleur claire, que l'on peut également qualifiée de tendre et légère en opposition aux couleurs crues, foncées ou primaires. Cela correspond à un rétrécisssement du mot initial qui se rapporte à un bâtonnet de couleur composé de pigments, d'une charge et d'un liant et qui peut prendre toute la gamme des couleurs.

Ces couleurs sont particulièrement adaptées dans le cadre de réhabilitation, notamment de construction à colombage ou à façade enduite, puisqu'elles offrent la possibilité de proposer un visuel plus moderne.

Dans un premier temps, le principe est d'aborder les façades de manière globale si 3 ou 4 faces sont visibles de l'espace public ou, dans certains cas où les façades visibles se limitent à celle sur rue, de penser à 1 façade en particulier.



Si seule la façade principale est repensée en terme de couleur, il faut veiller à ce que les faces latérales ne soient pas visibles, sinon cela peut conduire à avoir des raccords très visibles et pas forcément gracieux.

Dans un deuxième temps, il est nécessaire d'analyser la façade qui s'offre à vous en définissant votre principe colorimétrique : gestion des couleurs par succession de tons sur ton, par complémentarité ou par contraste.



Le ton sur ton conduit à ce que l'on utilise une gamme de couleur allant du gris clair au gris foncé en passant par le gris moyen, le tout sur une façade beige clair. C'est un choix qui présente de nombreux avantages notamment en ce qu'il permet une grande diversité et donc une personnalisation des maisons et une prise de risque mesurée quant à la réussite du projet. En effet, il n'est pas certain que la couleur visible sur le pot soit celle que vous retrouviez après l'avoir posée.



En exemple, on peut citer les gammes suivantes :

Blanc perlé RAL 1013 > Ivoire RAL 1014 > Beige RAL 1001

Rose clair RAL 3015 > Vieux rose RAL 3014 > Rouge tomate RAL 3013

Gris silex RAL 7032 > Gris Pierre RAL 7030 > Gris ciment RAL 7033

Gris soie RAL 7044 > Gris agate RAL 7038 > Gris signalisation RAL 7042

Beige RAL 1001 > Jaune ocre RAL 1024 > Jaune curry RAL 1027

Ces montées en gamme peuvent être déclinées à l'infini en retenant néanmoins que le jaune s'harmonise difficilement avec le beige, que le vert est difficile à mettre en scène (voir la fiche Les Essentiels *Conseil* n°23) et que le bleu doit être coupé de gris pour être normand (le bleu azur se comprenant mieux pour l'île d'Oléron).

La complémentarité fait plus référence à la notion de camaïeu, soit plusieurs couleurs de même niveau clair/foncé qui s'harmonisent entre elles. C'est un choix compliqué car il faut réussir à gérer un jaune, un beige et un kaki...



Le contraste n'est pas fréquent dans le département de l'Eure et est difficile à réussir car si nous avons tous appris à l'école que l'orange est la couleur complémentaire du vert, le tout peint en façade n'est pas une évidence. Un bon photomontage est toujours essentiel avant de passer à la réalisation. La photographie de gauche ci-dessous qui suit permet de voir que l'orange et le vert ne font pas toujours bon ménage au contraire de celle de droite où la végétation s'intègre correctement.





Dans un troisième temps, il faut déterminer le fond principal qui va être de la couleur qui va recouvrir la plus grande surface et les surfaces secondaires composées des fenêtres, volets et portes. En effet, une couleur pastel ne va pas « rendre » de la même manière sur une façade en briques ou à la chaux.









Notons que la montée en puissance des couleurs doit accompagner l'importance des éléments architecturaux : fenêtres rose clair, volets rose moyen, porte rose foncé ou entrecolombage chaux claire, colombage beige moyen, porte beige foncé.

LE DIRE DE L'ARCHITECTE
DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°23 - 7 juillet 2012 màj 2 mai 2013 - France POULAIN

La couleur des tuiles dans l'Eure

La couleur des tuiles de l'Eure va du rouge vieilli au brun vieilli avec de beaux panachés. Cela correspond à la nature-même de l'argile présente dans le sous-sol et qui sert à la fabrication des tuiles. Remarquons que dans l'histoire la plupart des bourgs avait leur propre briqueterie car le transport était trop onéreux à cette époque. Et il ne faut pas croire que ces couleurs sont des couleurs dépassées ou qui ne peuvent être recréées. La troisième ligne de photographies ci-dessous correspond à des tuiles modernes, posées cette année. La photographie montrant la tranche des tuiles permet de voir que les tuiles n'ont pas la même argile locale de base.



Si dans l'Eure, les tuiles sont issues d'une argile brune, les tuiles jaunes sont plutôt présentes en Champagne ou par exemple dans les Yvelines. Les tuiles rouges sont également très peu courantes dans l'Eure mais néanmoins possibles. Seules des photographies de l'environnement proche ancien de la construction projetée peuvent justifier leur pose.



Quant aux tuiles ardoisées, il s'agit d'un modèle qui n'a pas sa place dans les périmètres protégés car il constitue un pastiche de l'ardoise. Or, le sens de la protection vise à préserver l'écrin du monument et à ce que les matériaux utilisés respectent leur nature propre : la tuile est en argile et donc plutôt brune et l'ardoise va du gris foncé au noir patiné.

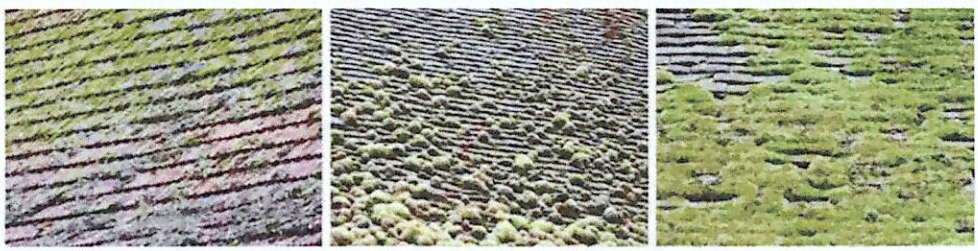
Dans de nombreux cas, la tuile constitue l'un des éléments colorimétriques majeurs dans la fabrication de l'esthétique d'un bâtiment et très souvent, elle est mixée soit avec d'autres couleurs de tuile mais aussi avec des briques formant les cheminées, les lucarnes... ou avec les gouttières. Et comme les briques pouvaient provenir de la même argile, ou du moins d'une argile proche, les couleurs sont parfois très proches. C'est ce qui donne toute l'harmonie de certains villages de l'Eure.



Les toitures composées de tuiles peuvent également se parer de modèles décoratifs en céramiques vernis ou émaillées ou en cuivre pour les faîtages. De même, plusieurs couleurs de tuiles peuvent être utilisées en couverture pour constituer des motifs, tout comme cela peut être le cas pour les murs de briques.



Dans tous les cas, l'argile matériau naturel mérite un entretien surtout par l'enlèvement des mousses qui peuvent se développer sur les faces moins soumises aux vents. Le passage d'un balai ou d'une brosse suffit pour décoller les mousses sans abîmer la tuile par un produit chimique. Un fil de cuivre peut être posé de chaque côté de la ligne de faîtage, ce qui créera une réaction chimique avec l'eau de pluie et un démoussage naturel. Par ailleurs, la tuile est un matériau qui respire, ce qui veut dire que si elle recouverte par un produit imperméable, la condensation se formera à l'intérieur sans pouvoir sortir. Néanmoins, quand une tuile devient par l'âge poreuse, il est alors temps de la changer.



PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°24 – 14 décembre 2012 - France POULAIN

La couleur des briques de l'Eure

La couleur des briques de l'Eure varie entre l'orange foncé au rouge sombre. Il n'existe que peu de briques jaunes ou grises (sauf en décoration). Les couleurs qui sont présentées dans cette fiche sont celles qui sont à rechercher lors de l'édification de nouvelles constructions afin de préserver l'identité normande et de ne pas la diluer (mixer) avec des couleurs qui lui sont par trop étrangères ou éloignées.



Lors de la cuisson dans des fours ronds, le feu est mis au cœur du foyer. Dès lors, les briques les plus proches du feu subissent une cuisson trop importante et les silices présentes dans l'argile deviennent verre. On obtient des briques **vitrifiées**. Elles sont **vernissées** si on passe une couche de vernis avant leur cuisson et **émaillées** lorsque l'on rajoute une couche d'émail avant un second passage. Ces actions étant longues, dans la majeure partie des cas, on peut voir des briques vitrifiées ou vernissées. Les petites traces noires qui lézardent les briques sont liées à leur position dans le four. Certaines parties étaient cachées par d'autres briques alors que les autres étaient directement placées au contact de la flamme. De nos jours, il est possible de faire cela de manière différente, on dit alors que les briques sont **flammées.** Nous ne recommandons pas ce type de briques qui ne donnent pas un bel aspect aux constructions. Le remplacement par de véritables briques anciennes est préférable.



Les briques vernissées, vitrifiées ou faites à partir d'argiles jaunes permettent de réaliser des décors sur les façades des constructions. L'Eure est un département qui présente de très belles réalisations partout sur son territoire. Il est nécessaire de s'arrêter et de regarder avec attention les façades anciennes et c'est tout un mode de diversité qui s'offre alors à la vue. Certains murs visent la bichromie : briques

rouges/briques noires, ou alors briques/autre matériau comme le grès, la pierre blanche, le silex,..



Malheureusement, les briques peuvent au fil du temps subir les affres du climat, qui sont accentués quand les briques sont perméables. C'est une indication que la cuisson n'a pas été assez bien faite et les dégradations peuvent alors être rapides. La face extérieure des briques se creuse et on peut récolter de l'argile en les touchant. Si les briques sont de bonne qualité, ce sont alors les joints qui deviennent les zones attaquées les plus sensibles. L'absence ou la dégradation des couvertines (chapeau protégeant la tête du mur) ou des hauts de murs conduit à ce que l'eau ruisselle le long des murs et creuse progressivement les joints. Dans certains cas, le poids des murs combiné à l'action du ruissellement peut entraîner des fractures internes visibles ou non en façade.



Lorsque seuls les joints sont « mangés », il est possible de les refaire en prenant comme principe de rejointoyer avec le même matériau de joint. En effet, il faut faire attention à ne pas mettre de ciment alors que le joint initial est fait à la chaux (voir Les Essentiels – *Information* n° 42 Chaux et ciment, à ne pas confondre). Un joint mal réalisé peut entraîner une désagrégation du mur encore plus rapide que si rien n'avait été fait.

Par contre, lorsque c'est la brique elle-même qui est poreuse, il n'existe que trois solutions :

– quand le diagnostic est fait rapidement et avant que la porosité soit trop importante, la première est de recouvrir la façade par un bardage ou un essentage afin de protéger les briques des agents extérieurs.

– la deuxième est de peindre les briques, avec une peinture protectrice mais non imperméable afin de respecter la respiration du mur, ou par un enduit. Il est clair que les murs en briques peints ou enduits le sont pour toute leur durée de vie.

– Et la troisième est liée au remplacement des briques dégradées par de nouvelles de meilleure qualité. C'est une solution, certes coûteuse, mais qui trouve tout son sens lorsque la façade présente des décors ou des motifs très intéressants à conserver.

LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil n°29 – 6 juin 2013 - France POULAIN

Le lambrequin cache le volet roulant

Le lambrequin est une pièce de bois ou de métal, ajourée ou peinte qui permet de dissimuler le coffre d'un volet roulant. C'est un bon moyen notamment dans le cadre de rénovations car il est souvent complexe de poser un volet roulant à l'intérieur des habitations sans que cela se voit ou pose des problèmes de décoration. Cela peut également apporter un peu de charme et d'élégance aux façades.

Coffre de volet roulant ***sans***

et ***avec*** *lambrequin*



****