

Commune de
Fresnay-L'Évêque

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/12/2012 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Fresnay-l'Évêque,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 01/06/2012
APPROUVÉ LE : 21/12/2012

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


Groupe auddicé



environnement Conseil airele equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	15
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	25
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	33
ANNEXES	39
LEXIQUE	41
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	42
LISTE DES ESSENCES LOCALES	44
EXTRAITS DES FICHES ARCHITECTURALES DU PAYS DE BEAUCE	45
SYNTHESE DES REGLES MISES EN PLACE.....	53

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Fresnay l'Evêque.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
2. les articles du Code de l'Urbanisme ci-après : L111-9, L111-10, R-111-2, R111-4, R111-5, R111-15, R111-21.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
 - c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable,
5. **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis aux dispositions du Code Forestier. Cette autorisation est requise lorsque la parcelle à défricher fait partie d'un massif boisé dont la superficie totale est supérieure à 0,5 hectares.

IV. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Les règles des lotissements

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Les Monuments historiques

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable dans le périmètre de 500 mètres de rayon autour de la Ferme de la Recette.

Le stationnement

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un projet de construction ne respecte pas, au regard de la configuration de la parcelle, les dispositions d'urbanisme en matière de création de stationnement, le constructeur verse une contribution pour compenser les places de stationnement non construites. La valeur forfaitaire d'une place de stationnement non réalisée est fixée par délibération du conseil municipal (article R332-17 du code de l'urbanisme et suivants)

V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux.

Elle comporte trois secteurs : **le secteur Ue**, accueillant des équipements communaux et leur extension ou aménagement, **le secteur Ui**, accueillant des activités à caractère industriel et **le secteur Ua**, accueillant des activités à caractère de services.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU comporte **deux zones AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme destinées à l'habitat principalement, et **une zone AUE**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée aux équipements municipaux principalement.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. En application du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement peut être autorisé.

La zone agricole comporte trois secteurs : **un secteur de carrières Ac**, **un secteur agricole protégé, Ap** et **un secteur d'habitat isolé Ah**.

La zone agricole peut accueillir des énergies renouvelables de type éolien ou solaire.

Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comprend un **secteur Nj, de jardin**, destiné à préserver les ouches de la commune, et un **secteur Nh d'habitat isolé**.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- Des **éléments du patrimoine bâti et naturel** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

VI. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U délimite les secteurs de bâti ancien et plus récent de la commune. Elle est également le lieu d'accueil des équipements publics. Cette zone est desservie par les réseaux. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales ou artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Elle comprend trois secteurs :

- Un **secteur Ue** accueillant des équipements publics (lié à la gestion du stationnement ou des équipements communaux...),
- Un **secteur Ui** accueillant des installations à caractère industriel et d'activités (emprise du silo, de la station-service...),
- Un **secteur Ua**, accueillant des activités à caractère de service.

Plusieurs constructions anciennes (église, portails, murs de facture...) et éléments du patrimoine naturel (vergers, mares, arbres remarquables...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification, coupe ou abattage de ces derniers est soumise à déclaration.

Les constructions autorisées aux abords de l'A10 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral.

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public.

Pour le secteur Ue, Ui et Ua :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article U2.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles

avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués,

- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démolis,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Pour le secteur Ue :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics d'intérêt général et à leur fonctionnement et que l'opération ne conduise pas à des délaisés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments et à l'aménagement de la zone, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Pour le secteur Ui :

- Les constructions, installations et aménagements à destination industrielle, à destination d'entrepôts et à destination d'activités à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones urbaines limitrophes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments et à l'aménagement de la zone, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

Pour le secteur Ua :

- Les aménagements, constructions et installations à destination d'activités de services, artisanales, commerciales ou agricoles à condition d'être situées dans l'enceinte des bâtiments existants et qu'elles ne compromettent pas le fonctionnement de l'activité agricole existante limitrophe.

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile et l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries et la giration des espaces de circulation doit permettre une circulation aisée des véhicules d'au moins 19 tonnes.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements et dispositifs (de type cuves de stockage par exemple) réalisés sur le terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Le processus d'infiltration à la parcelle doit être validé par une étude de perméabilité.

En cas d'impossibilité technique, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 4 mètres minimum et 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Pour le secteur Ue :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 7 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour le secteur Ui :

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 7 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les secteurs Ue et Ui.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout des toits.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extension, aménagement, transformation ou réhabilitation des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante,
- Aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

Pour les secteurs Ue et Ui :

Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes (plus long que haut), de disposition des ouvertures (symétrie), et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Éléments remarquables à protéger

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les enduits béton pour les maçonneries anciennes et en pierre calcaire,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les clôtures constituées d'éléments plein en béton préfabriqués en limite du domaine public.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les matériaux employés et leurs teintes doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de ceux observés localement. Les matériaux traditionnels existants apparents pour les façades comme pour les modénatures, de type pierre ou brique, doivent être conservés apparents.

Couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants et respecter une pente comprise entre 35° et 55°.

Les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des constructions avoisinantes et des matériaux traditionnels ci-après : tuiles plate et mécanique (22/m² au minimum pour ces dernières) et ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances ne respectant pas ces règles.

Les matériaux utilisés pour les cheminées doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte avec la couverture ou respecter les matériaux traditionnels locaux.

Les panneaux solaires doivent être directement intégrés dans la toiture.

Clôtures

De manière générale, les murs anciens, les poteaux de facture traditionnelle et les porches doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes et composées :

- De mur plein d'une hauteur minimale de 1,70 mètres et de 2 mètres maximum, maçonné en pierre ou enduit avec une assise en brique ou en tuile,
- De mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètres et d'1 mètre maximum, doublée d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

Pour le secteur Ue :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume, aspect des façades et toitures, traitement des vues depuis l'espace public...). Elles doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les teintes très claires, le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées

- De mur plein d'une hauteur minimale de 1,70 mètres et de 2 mètres maximum, maçonné en pierre ou enduit avec une assise en brique ou en tuile,
- De mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètres et d'1 mètre maximum, doublée d'une grille ou d'un grillage,
- D'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage.

Pour le secteur Ui :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les teintes très claires, le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées en dehors des espaces publics :

- Au minimum une place pour les constructions de type F3 ou inférieur,
- Au minimum deux places pour les constructions de type F4 ou supérieur.

En cas de changement de destination à vocation d'activités ou commerciale accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

Pour les secteurs Ue, Ui et Ua,

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public et en relation avec l'activité existante dans la zone.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone de transition agricole ou naturelle, les plantations en limites séparatives doivent être composées d'essences locales.

La surface des espaces non utilisés pour les constructions ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° ne doivent pas être défrichés, détruits ou rebouchés.

Pour le secteur Ue :

Les espaces réservés aux zones de stationnement de surface doivent recevoir un aménagement visant à maintenir les surfaces perméables et doivent être paysagées.

Les éventuels mouvements de terrain liés à la réalisation d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone doivent être réalisés selon un objectif d'insertion dans le site et de protection des nuisances et via un aménagement paysager spécifique.

Pour le secteur Ui :

Les constructions implantées doivent être accompagnées par des aménagements paysagers constitués d'essences locales et destinés à les intégrer dans le paysage.

Les éventuels mouvements de terrain liés à la réalisation d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone doivent être réalisés selon un objectif d'insertion dans le site et de protection des nuisances et via un aménagement paysager spécifique.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités de type services et commerces de proximité non nuisantes au voisinage des zones habitées.

Des éléments du patrimoine bâti (mur de facture...) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification de ces derniers est soumise à déclaration.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public.

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone; certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile et l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries et la giration des espaces de circulation doit permettre une circulation aisée des véhicules d'au moins 19 tonnes.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 4 mètres minimum et 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout des toits.

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : les constructions doivent être plus longues que hautes,
- Façade : les modénatures doivent être en brique ou pierre apparents.

Eléments remarquables à protéger

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les teintes très claires, le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les clôtures constituées d'éléments plein en béton préfabriqués en limite du domaine public.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants et respecter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuiles plate et mécanique (22/m² au minimum pour ces dernières) et ardoise.

Les panneaux solaires doivent être directement intégrés dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes et composées :

- De mur plein d'une hauteur minimale de 1,70 mètres et de 2 mètres maximum, maçonné en pierre ou enduit avec une assise en brique ou en tuile,
- De mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètres et d'1 mètre maximum, doublée d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées en dehors des espaces publics :

- Au minimum une place pour les constructions de type F3 ou inférieur,
- Au minimum deux places pour les constructions de type F4 ou supérieur.

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. Des places de stationnement pour les vélos doivent être installées en nombre suffisant.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone de transition agricole ou naturelle, les plantations en limites séparatives doivent être composées d'essences locales.

La surface des espaces non utilisés pour les constructions ne peut être inférieure à 50% de la superficie du terrain.

Le projet de construction doit respecter les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation permettant de limiter l'imperméabilisation et d'employer des essences locales.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone est destinée aux équipements publics et notamment à la création d'une salle communale.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AUE, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE AUE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUE à l'exception de celles mentionnés à l'article AUE 2.

ARTICLE AUE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aménagements à destination d'équipements et de loisirs sous réserve que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues et que l'opération ne conduise pas à des délaissés,
- Les aires de jeux ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas sources de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile et l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour.

Les voiries et la giration des espaces de circulation doit permettre une circulation aisée des véhicules d'au moins 19 tonnes.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole.

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout des toits.

Cet article ne s'applique pas aux équipements utilisant les techniques de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...). Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants,
- Les teintes claires, le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes.

Clôtures

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales doublée éventuellement d'un grillage. Elles respecteront les orientations d'aménagement et de programmation retenues.

ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux. Des places de stationnement pour les vélos doivent être installées en nombre suffisant.

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations en limites séparatives, avec la zone agricole sont composées d'essences locales dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation retenues.

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les zones de stationnement doivent faire l'objet d'un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur

Les éventuels mouvements de terrain liés à la réalisation d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone doivent être réalisés selon un objectif d'insertion dans le site et de protection des nuisances et via un aménagement paysager spécifique.

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains éléments du patrimoine naturel (arbres, plantations d'alignement, mare...) et bâti (place publique, chapelle, pont) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification de ces derniers est soumise à déclaration.

Les constructions autorisées aux abords de la RD 154 et A10 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral.

La zone agricole comporte trois secteurs :

- Un secteur dédié à l'activité de carrière existante et son éventuelle extension, **Ac**,
- Un secteur à vocation agronomique protégé de l'urbanisation environnante et des éventuelles constructions agricoles, **Ap**,
- Un secteur d'habitat isolé, **Ah**, correspondant aux hameaux de Merasville, Beauvois et Pitheaux.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnés à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées sous réserve d'être situées à 70 mètres maximum des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités de diversification de l'activité agricole s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole et situés dans l'enceinte des bâtiments agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques.

Dans le secteur Ac :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières sous réserve qu'elles soient remblayées et retrouvent à minima leur état initial à usage agricole après exploitation et que l'aménagement inclus un projet paysager de plantations,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Ah :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie autre que communale.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile et l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur Ah :

Les voiries et la giration des espaces de circulation doit permettre une circulation aisée des véhicules d'au moins 19 tonnes.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques départementales.

Dans le secteur Ah :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées selon un retrait de 4 mètres minimum et 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 6 mètres minimum.

Dans le secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout des toits. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout des toits.

Dans le secteur Ah :

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout des toits.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter doivent respecter une pente de 15° minimum.
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

Sont interdits

- Les couleurs vives dans l'environnement immédiat, les couleurs très claires et le blanc pur,
- Les bardages brillants, et les matériaux d'aspects réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Eléments remarquables à protéger

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Intégration des constructions dans l'environnement

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...).

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les constructions doivent respecter au moins une des conditions suivantes :

- Volume : les constructions doivent être plus longues que hautes,
- Façade : les modénatures doivent être en brique ou pierre apparents.

Éléments remarquables à protéger

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Les teintes très claires, le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les clôtures constituées d'éléments plein en béton préfabriqués en limite du domaine public.

Façade

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de celles observées localement.

Couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants et respecter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuiles plate et mécanique (22/m² au minimum pour ces dernières) et ardoise.

Les panneaux solaires doivent être directement intégrés dans la toiture.

Clôtures

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes et composées :

- De mur plein d'une hauteur minimale de 1,70 mètres et de 2 mètres maximum, maçonné en pierre ou enduit avec une assise en brique ou en tuile,
- De mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètres et d'1 mètre maximum, doublée d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

Dans le secteur Ah :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Intégration des constructions dans l'environnement

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes (plus long que haut), de disposition des ouvertures (symétrie), et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Éléments remarquables à protéger

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les enduits béton pour les maçonneries anciennes et en pierre calcaire,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les clôtures constituées d'éléments plein en béton préfabriqués en limite du domaine public.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les matériaux employés et leurs teintes doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de ceux observés localement. Les matériaux traditionnels existants apparents pour les façades comme pour les modénatures, de type pierre ou brique, doivent être conservés apparents.

Couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants et respecter une pente comprise entre 35° et 55°.

Les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des constructions avoisinantes et des matériaux traditionnels ci-après : tuiles plate et mécanique (22/m² au minimum pour ces dernières) et ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances ne respectant pas ces règles.

Les matériaux utilisés pour les cheminées doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte avec la couverture ou respecter les matériaux traditionnels locaux.

Les panneaux solaires doivent être directement intégrés dans la toiture.

Clôtures

De manière générale, les murs anciens, les poteaux de facture traditionnelle et les porches doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes et composées :

- De mur plein d'une hauteur minimale de 1,70 mètres et de 2 mètres maximum, maçonné en pierre ou enduit avec une assise en brique ou en tuile,
- De mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètres et d'1 mètre maximum, doublée d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration.

Dans le secteur Ah :

En zone de transition agricole, les plantations en limites séparatives doivent être composées d'essences locales.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES (N)**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle accueille toutefois des zones d'habitat isolé sous forme de hameaux dont l'extension est réduite.

Elle comporte un secteur Nj représentatif des espaces jardinés de la commune ainsi qu'un secteur Nh d'habitat isolé sur le hameau de Saint-Germain.

Plusieurs éléments du patrimoine naturel (mares) et bâti (place publique) sont repérés comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, 7°. Toute modification de ces derniers est soumise à déclaration.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin (d'une emprise au sol maximale de 20 m²) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et à condition qu'il n'existe pas plus d'un abri par îlot de propriété.

Dans le secteur Nh :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets...) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur Nh :

Les voiries et la giration des espaces de circulation doit permettre une circulation aisée des véhicules d'au moins 19 tonnes.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Réseaux secs

Les réseaux secs doivent être enterrés.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans le secteur Nh :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées selon un retrait de 4 mètres minimum et 6 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 4 mètres à l'égout des toits.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des abris de jardins ne peut excéder 2 mètres à l'égout des toits.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Nh :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

Intégration des constructions dans l'environnement

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes (plus long que haut), de disposition des ouvertures (symétrie), et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Éléments remarquables à protéger

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Sont interdits

- La modification des niveaux topographiques initiaux, liés à la construction des bâtiments, de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les constructions en rondins ou en madriers,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes pour les façades,
- Les enduits béton pour les maçonneries anciennes et en pierre calcaire,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les clôtures constituées d'éléments plein en béton préfabriqués en limite du domaine public.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Les matériaux employés et leurs teintes doivent respecter l'harmonie générale présente sur le territoire et s'inspirer de ceux observés localement. Les matériaux traditionnels existants apparents pour les façades comme pour les modénatures, de type pierre ou brique, doivent être conservés apparents.

Couverture

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux versants et respecter une pente comprise entre 35° et 55°.

Les toitures doivent respecter l'aspect et la teinte des constructions avoisinantes et des matériaux traditionnels ci-après : tuiles plate et mécanique (22/m² au minimum pour ces dernières) et ardoise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances ne respectant pas ces règles.

Les matériaux utilisés pour les cheminées doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte avec la couverture ou respecter les matériaux traditionnels locaux.

Les panneaux solaires doivent être directement intégrés dans la toiture.

Clôtures

De manière générale, les murs anciens, les poteaux de facture traditionnelle et les porches doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les clôtures, situées en limite séparative du domaine public, doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes et composées :

- De mur plein d'une hauteur minimale de 1,70 mètres et de 2 mètres maximum, maçonné en pierre ou enduit avec une assise en brique ou en tuile,
- De mur bahut d'une hauteur minimale de 0,70 mètres et d'1 mètre maximum, doublée d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures situées en limite séparative faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage.

Dans le secteur Nj :

Les toitures doivent respecter une teinte harmonieuse avec les constructions existantes.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° ne doivent pas être défrichés ou détruits.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration.

Dans le secteur Nh :

En zone de transition naturelle, les plantations en limites séparatives doivent être composées d'essences locales.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe :

Construction accolée à la construction principale.

Délaissé :

Terrain laissé à l'abandon, en milieu urbain, dans l'attente d'une nouvelle occupation ou aménagement.

Dépendance :

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, atelier...).

Emprise au sol :

Surface au sol de l'ensemble des constructions occupant le terrain. Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol.

La règle s'applique à tous les ouvrages soumis à autorisation d'urbanisme (habitations, garage, dépendance, extensions, piscine...). En revanche, une terrasse qui n'est ni close ni couverte et qui constitue un simple dégagement pour certaines pièces de la maison n'a pas le caractère d'une surface construite.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :

Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Modénature :

Disposition de l'ensemble des moulures qui forment le décor de façade et éloignent de la façade les eaux de ruissellement.

Ordonnement :

Disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination 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 des 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.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

- Ajonc d'Europe
- Alisier torminal
- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Bourdaine
- Charme/charmille
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Cormier
- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Erable champêtre
- Frêne commun
- Fusain d'Europe
- Genêt à balais
- Hêtre commun
- Houx
- Merisier
- Néflier
- Nerprun purgatif
- Noisetier/Coudrier
- Noyer commun
- Poirier sauvage
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Robinier faux acacia
- Saule blanc
- Saule marsault
- Sorbier des oiseleurs
- Sureau noir
- Tilleul à petites feuilles
- Tremble
- Troène commun
- Viorne lantane
- Viorne obier
-



Cornouiller sanguin



Sureau Noir



Fusain d'Europe



Prunellier



Frêne commun, Aulne glutineux

EXTRAITS DES FICHES ARCHITECTURALES DU PAYS DE BEAUCE¹

Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce

CHOISIR LES DIFFÉRENTES COULEURS QUI COMPOSENT LE BÂTI

1
FICHE CONSEIL

La démarche

Le bâti ancien a été construit à l'aide des matériaux de provenance ou d'extraction locale qui ont déterminé les couleurs des bâtiments existants. Ces teintes, issues de la géologie locale, permettent aux bâtiments de s'inscrire parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des rapports de contraste trop francs entre le paysage et les constructions. Les composantes chromatiques du bâti sont essentiellement constituées par la couleur des couvertures, des maçonneries (couleur de la façade - A), du décor de façade, et enfin des menuiseries et ferronneries. **Pour respecter l'harmonie des couleurs, caractéristiques des constructions du Pays de Beauce, il faudra utiliser, de préférence, des matériaux locaux et privilégier l'usage de teintes en harmonie avec celles de l'environnement.** L'observation du paysage de proximité et des teintes des bâtiments anciens est donc un préalable dans le choix des couleurs.



Choisir la couleur des couvertures de toiture

Pour les couvertures des toitures, l'**ardoise naturelle de couleur bleutée** était majoritairement utilisée dans la partie **sud du Pays** alors qu'**au nord**, c'est la **tuile rouge brunie non uniforme** qui était mise en œuvre. C'est avant tout par l'observation des constructions voisines que l'on doit déterminer le matériau de couverture à mettre en œuvre.

• Dans le cas de couvertures en ardoises (B),

il faut choisir des ardoises dont le gris est "coloré". En effet, selon leur provenance, les ardoises présentent **des couleurs et textures diverses**. A l'origine, les ardoises provenaient des gisements de schistes de l'Anjou. Aujourd'hui la production, très diversifiée, propose des ardoises standardisées comme des modèles de facture rustique présentant une grande variété de coloris. Il est préférable d'utiliser cette seconde catégorie de modèle dont les teintes s'harmonisent mieux avec celles des maçonneries anciennes. Les ardoises en matériaux de synthèse sont de qualité médiocre. Elles sont également peu respectueuses de l'environnement. Elles nécessitent lors de leur fabrication une très grande consommation d'énergie.

• Dans le cas de couvertures en tuiles (C),

il faut choisir des **tuiles de couleur rouge brun non uniforme**. Les tuiles de couleur claire (couleur fréquemment dénommée champagne), comme les tuiles foncées (proches de la couleur chocolat) sont à proscrire. Ces teintes ne correspondent pas aux couleurs caractéristiques des toitures du Pays de Beauce.

Les qualités

Les couleurs des produits du sous-sol sont adaptées au climat local.

- En hiver les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée, et restituée la nuit.
- En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une teinte trop claire.

Attention

- En bordure de village, les nouvelles constructions sont fréquemment **enduites dans une teinte trop claire**. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des matériaux locaux.
- Les **enduits* au ciment sont à proscrire totalement**.
- Les **couleurs trop claires, en particulier le blanc, sont à proscrire**.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les **fiches thématiques 1, 2, 4, 5**.
- les **fiches conseils 2, 4**.

Devant le regain d'intérêt pour l'ardoise de pays, les centres de production moderne proposent aujourd'hui des gammes de produits dont l'aspect est proche des modèles anciens.

Faites-vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture). Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

C. Besson/Conception - une Baie sur la Ville - 07

¹ Source : Pays de Beauce et Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce
CHOISIR LES DIFFÉRENTES COULEURS QUI COMPOSENT LE BÂTI



Choisir la couleur des façades (D)

La couleur des façades est le résultat, soit du **matériau de construction** (maçonneries de pierre calcaire, plus rarement bauge*), soit de l'**enduit*** qui recouvre ce matériau (enduit* couvrant ou enduit* à pierre vue).

- Dans le cas de **maçonnerie à pierre vue**, la pierre utilisée en réparation ou en construction neuve, doit être une **Pierre proche en nature, texture, granulométrie et couleur de celles des constructions anciennes**. Il s'agira de calcaire en moellons* ou en pierre taillée.
- Dans le cas de **maçonneries enduites**, la couleur des enduits* doit être **proche de celle des sables et terres locales** utilisés autrefois pour colorer les enduits* et mortiers*. Il s'agit de couleurs beige pâle à beige rose orangé plus soutenu. Les couleurs peuvent être choisies dans les nuanciers des fabricants. Il faut se promener devant les maisons anciennes et comparer les teintes des enduits* et mortiers* de terre avec celles des couleurs proposées.
- Les enduits* au ciment sont à proscrire totalement. Ils sont inadaptés techniquement au bâti ancien. Leur couleur grise est en totale inadéquation avec les couleurs caractéristiques des constructions du Pays de Beauce.



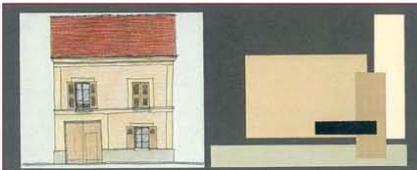
Choisir la couleur de la modénature* (décor de façade - E)

Le décor de façade des constructions anciennes est réalisé par un **appareillage* de briques** ou de **pierres calcaires taillées**. Les nouvelles constructions peuvent s'inspirer de ce principe coloré.

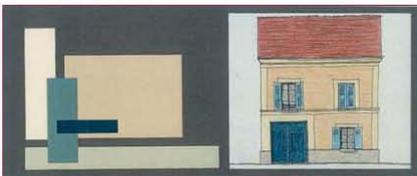
Choisir la couleur des menuiseries et des ferronneries (F)

Avant toute prise de décision, il faudra se référer aux documents d'urbanisme en vigueur sur la commune et, s'il n'y en a pas, prendre conseil auprès du CAUE d'Eure-et-Loir.

Le territoire du Pays de Beauce est un Pays de couleurs douces et chaudes. Il est donc conseillé d'éviter toutes les teintes vives ou saturées.



"Ton sur ton" : Dans ce cas, les couleurs des menuiseries et ferronneries sont choisies dans une teinte de même famille que celle de la façade.



En rapport de contraste, les couleurs des menuiseries et ferronneries sont complémentaires de celles de la façade.

Les menuiseries doivent être **peintes et non vernies**. Des lasures colorées peuvent être appliquées. Les peintures utilisées peuvent être mates ou satinées. Elles ne doivent pas être brillantes. Si un linteau ou tout autre élément de bois doit rester ponctuellement naturel, il sera protégé avec de l'huile de lin. Il peut également être teinté au brou de noix.

Une à deux couleurs peuvent être choisies pour les menuiseries d'un même bâtiment. Si deux couleurs sont retenues, l'une sera destinée aux portes, l'autre aux fenêtres et volets.

Dans tous les cas, les châssis* de fenêtre sont :

- soit de même couleur que celle des volets,
- soit dans la même gamme mais d'une couleur très éclaircie.

Le blanc pur est à proscrire. Il ne correspond pas aux couleurs caractéristiques du Pays.

Les ferronneries sont ponctuelles. Elles doivent être de couleur sombre proche du noir : gris anthracite, gris bleu foncé, gris vert foncé... Les peintures seront satinées ou brillantes. Pour composer les couleurs des menuiseries et des ferronneries avec celles de la façade et son décor, deux principes d'harmonie colorée existent : le « ton sur ton » ou camaïeu, et le rapport de contraste. Le ton sur ton ou camaïeu correspond au choix d'une teinte claire, dans la même gamme que celle de la façade. Cela permet de mettre en valeur les murs des façades de dimensions réduites. Le rapport de contraste consiste à choisir les couleurs des menuiseries et ferronneries dans une gamme de couleur complémentaire de celle des façades.

ENTREtenir LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE DE PIERRE CALCAIRE

2 FICHE CONSEIL

La démarche

Avant toute intervention, il est indispensable de procéder à une étude simple de la maçonnerie : repérer la nature des pierres (dureté, grain, couleur...), de la maçonnerie (blocage*, appareil, moellonnage), et de l'encrassement ; déterminer l'état des joints, des pierres endommagées (décomposées, fendues, usées...). Cette analyse permettra de définir quels sont les travaux à entreprendre.

Si la maçonnerie en blocage* se désagrège, présente des vides ou des fissures

• Dans un premier temps, il est nécessaire de réparer les fissures. Elles seront ouvertes par dépôt des pierres qui les bordent. Puis les joints avoisinants seront piochés et refaits. Les pierres seront remises en place ou remplacées (Voir ci-après rejointoiement et remplacement des pierres).

• Ensuite, les vides ou fissures internes seront comblés au moyen d'un coulis*. Pour ce faire, de l'eau est injectée pour humidifier la maçonnerie et éliminer poussières et impuretés. Un coulis* de chaux* hydraulique naturelle 100% et d'eau est injecté. Les points d'injection doivent être multiples. L'injection se réalise du bas du mur en montant progressivement.

Le coulage au ciment est à proscrire (points durs, incompatibilité avec les chaux* anciennes et terres présentes dans les mortiers* anciens).

Si les pierres en parement sont abîmées

Les dysfonctionnements sont souvent causés par l'utilisation de chaux* hydraulique artificielle (dite ciment) dans la réalisation des mortiers* de rejointoiement ou des mortiers* de parement qui sont étanches et bloquent les sels véhiculés par l'eau à l'intérieur de la maçonnerie. Les sels se concentrent et décomposent la pierre. Le choix du degré d'intervention dépend de la profondeur sur laquelle la pierre est détériorée.

• Si la pierre est dégradée sur une profondeur d'une dizaine de centimètres et plus, il faut la déposer (affouillement) et la remplacer par une pierre neuve de même taille, dureté, grain et couleur.

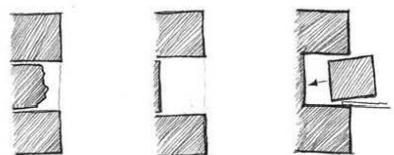
• Si les dommages atteignent une épaisseur inférieure à une dizaine de centimètres et supérieure à 2 cm, la technique de l'incrustation peut être utilisée. Il s'agit de piocher la pierre abîmée et de la remplacer par un placage de pierre neuve identique. Attention l'épaisseur du placage doit être supérieure à 6 cm.

• Enfin, pour les désordres superficiels, dont la profondeur est inférieure à 2 cm, un simple ragréage est suffisant. Un mortier* spécial de reconstitution de la pierre sera mis en œuvre. De "faux joints" seront dessinés en creux dans le mortier* humide. Une fois ce dernier sec, les joints seront remplis avec le même mortier* de rejointoiement que celui utilisé pour le reste du mur.

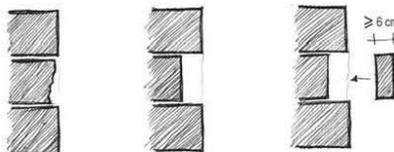


Moellons* calcaires à "pierre vue" et pierre calcaire taillée en encadrement de la baie.

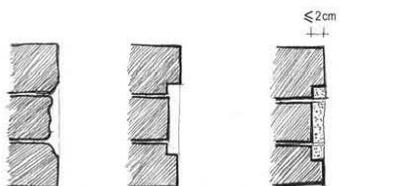
Différentes techniques de réparation des pierres selon la profondeur des dommages



Remplacement de la pierre après affouillement.



Incrustation : placage en remplacement de la partie abîmée (l'épaisseur du placage doit être supérieure ou égale à 6 cm)



Ragréage : remplacement de la partie abîmée par un mortier* de reconstitution (si la profondeur est inférieure ou égale à 2 cm).

Les qualités

• Les maçonneries de pierres calcaires taillées sont caractéristiques du Pays de Beauce. Il est donc souhaitable de les entretenir et de les conforter selon les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Attention

• Pour le remplacement des pierres et le nettoyage des façades, il est préférable de faire appel à un maçon spécialisé.

• L'usage du ciment en enduit* ou en rejointoiement est incompatible avec les constructions en maçonnerie de pierre calcaire.

• Les maçonneries en pierre calcaire appareillées* ne sont pas destinées à être recouvertes d'un enduit* ni d'une peinture.

En pratique

Pour en savoir plus, consultez :

- les fiches thématiques 2, 4,
- la fiche conseil 3.

Les fabricants d'enduit* commercialisent des mortiers* de reconstitution de la pierre. Il faut choisir dans les gammes proposées, la texture, le grain et la couleur qui correspondent à la pierre d'origine.

Faites-vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture). Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce
ENTREtenir LES CONSTRUCTIONS EN MAÇONNERIE DE PIERRE CALCAIRE



Voves.



Oinville-sous-Auneau.



Roinville-sous-Auneau.

Le rejointoiement

La vérification de la bonne tenue des joints doit être régulière. Il peut s'avérer nécessaire de les refaire de façon ponctuelle ou sur la totalité de la surface de maçonnerie. Les joints garantissent l'étanchéité des façades. Ils peuvent constituer jusqu'à 30% de la surface du mur (maçonneries de moellons*).

Pour le rejointoiement : dégarnir les joints manuellement, pour ne pas abîmer les pierres avec un piochage mécanique ; les brosser ; les mouiller ; puis, garnir au mortier* de chaux* naturelle et de sable.

Dans le Pays de Beauce, les joints des maçonneries traditionnelles sont lissés. Ils ne doivent être ni saillants, ni creux. Pour les pierres taillées appareillées* les joints sont maigres. Les joints refaits doivent conserver ces propriétés.

Le nettoyage

Le nettoyage des maçonneries en pierre apparente ne doit pas être systématique. Il ne faut pas confondre patine* et salissures.

La patine* est une marque profonde du temps sur la pierre : les parements sont adoucis, les arêtes sont émoussées, l'épiderme est décoloré.

En revanche, les dépôts de fumées et de poussières assombrissent et tachent le parement de la pierre. Les lichens et mousses qui se développent favorisent le développement de micro-organismes qui attaquent la couche superficielle (calcin*) de la pierre. Le seul remède à envisager contre les salissures est le nettoyage. Il doit être réalisé en dehors des périodes de gel. Au préalable, les bâtiments doivent être protégés des éventuelles infiltrations : au droit des châssis* de fenêtre, prises d'air frais...

Différentes techniques de nettoyage existent, toutes adaptées à des situations différentes :

- **Pour le nettoyage des façades très ouvragées :**
Le nettoyage par ruissellement d'eau
 Une rampe d'arrosage est disposée en partie supérieure de l'édifice. Un film d'eau ruisselle sur la surface du mur, ramollissant et entraînant les salissures. Un brossage doux, complémentaire, améliore l'efficacité de ce nettoyage.
- **Pour les maçonneries ne présentant pas d'ouvrages fragiles :**
Le nettoyage par projection d'eau froide ou chaude sous pression
 Selon l'état d'encrassement l'eau sera plus ou moins chauffée jusqu'à une température de 95°C. La chaleur fait fondre les graisses et facilite ainsi l'élimination des salissures. Les salissures sont ramollies par mouillage préalable, puis éliminées à l'aide d'un jet. La qualité du nettoyage dépend du choix de la pression, du débit d'eau et de la durée d'action.
- **Pour éliminer les graffitis ou autres salissures profondes :**
Les méthodes de nettoyage par sablage
 Seul l'hydro sablage peut être mis en œuvre sans abîmer trop la couche superficielle des maçonneries (calcin*). A sec, le sablage est trop agressif et est déconseillé sur les pierres.

Le ponçage mécanique ou manuel est une méthode très agressive pour le parement des pierres. Elle supprime le calcin* protecteur et rend les pierres poreuses. Les traces du ponçage sont ensuite visibles. Cette méthode est à proscrire.

Les façades en pierre calcaire enduites au ciment

Dans de nombreux cas, les façades enduites au ciment sont en maçonnerie de pierre calcaire appareillée*. Pour vérifier cette présence, il faut procéder à un sondage ponctuel de l'enduit*.

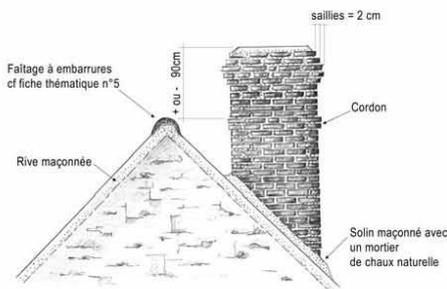
L'enduit* ciment doit être pioché en totalité. Le ciment se fissure sans absorber les déformations du bâtiment. Il empêche les maçonneries de respirer et retient l'humidité à l'intérieur des murs. De nature différente de la maçonnerie en pierre calcaire, il adhère mal au support et se décolle par plaques.

Création/Conception : une feuille sur la ville - 07

ENTREtenir LES TOITURES ET LEURS ACCESSOIRES

La démarche

Le mauvais entretien des toitures entraîne une dégradation rapide de la construction. L'entretien concerne aussi bien la couverture elle-même que ses accessoires : gouttières, descentes d'eaux pluviales, *coyaux**, lignes de jonction des différentes pentes ou matériaux tels que solin, noue, faitage, rive. Avant d'entreprendre des travaux, il faut réaliser un diagnostic : présence d'auréoles sur la sous-face du plancher haut du dernier étage ? Présence de coulures sur les murs extérieurs sous la gouttière ? Des flaques se forment-elles par temps de pluie au niveau des descentes d'eaux pluviales ? Présence de débris d'ardoises ou de tuiles au sol, dans les gouttières ? Si cela s'avère nécessaire, il faudra :



A - Implantation et mise en œuvre d'une souche de cheminée en brique.

Entretien ou refaire une souche de cheminée

Elle sera positionnée le long d'un mur pignon* et légèrement décalée du faitage (cf croquis A). Le conduit sera en maçonnerie de brique. Le solin (jonction entre la couverture et la souche en brique) sera exécuté au mortier* de chaux* naturelle.

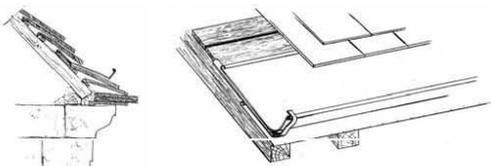
Réparer ou refaire le réseau de collecte des eaux pluviales

Les gouttières, descentes d'eaux pluviales et dauphins* doivent être nettoyés régulièrement : curage et débouchage, spécialement après la chute des feuilles. L'apparition de mousses sous les gouttières ou le long des descentes traduit la présence de fuites. En cas de remplacement, la gouttière et la descente d'eaux pluviales seront en zinc, le cas échéant en cuivre. Le dauphin* sera en fonte. Le PVC* est à proscrire. C'est un matériau rigide, qui casse sous l'effet d'une tempête, des chocs thermiques ou des déformations du bâti ancien. C'est un matériau non recyclable.

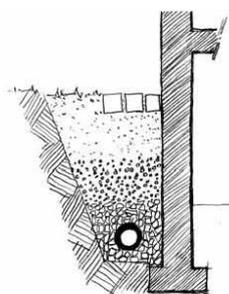
Les gouttières sont de deux types : havraise (également dite nantaise) et pendante. Il est conseillé de réaliser une gouttière havraise (cf croquis C) qui ne masque pas la corniche* ni le bas de pente du toit. En l'absence de gouttières, ou pour limiter les remontées d'eau par capillarité dans les murs, un drainage périphérique de la construction peut être réalisé (cf croquis B). Il permettra d'évacuer les eaux pluviales tombées de la toiture et de récolter les eaux de ruissellement. Les eaux peuvent être récupérées dans des citernes pour servir à l'arrosage du jardin, du potager, au nettoyage des engins...

Restaurer ou refaire une couverture

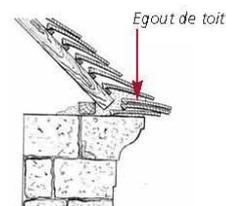
Les tuiles ou ardoises abîmées ou déplacées seront remises en place ou remplacées. Dans ce cas comme dans le cas d'une réfection totale de couverture, le choix du matériau de couverture dépendra avant tout de la nature des couvertures traditionnelles avoisinantes. Les couvertures de tuile en terre cuite seront à petit moule, 60 à 70 tuiles au m², d'un rouge vieilli. En cas d'usage de l'ardoise, il faudra choisir une ardoise de qualité comme celle d'Angers. L'ardoise d'Espagne est de qualité médiocre, d'aspect et de couleur peu satisfaisante.



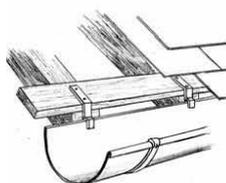
C - Gouttière havraise (ou nantaise) posée sur l'égout de toit.



B - Réalisation d'un drainage périphérique au pied de la construction en l'absence ou en complément de gouttière.



Les égouts de toiture présentent une rupture de pente ici créée par la superposition de tuiles sur la corniche*.



Gouttière pendante posée en débord sous l'égout de toit.

Les qualités

- Dans le cas d'un aménagement de combles, il faut maintenir les formes et la pente de la toiture.

Attention

- Pour le diagnostic concernant l'état de la couverture, il est préférable de faire appel à un maître d'œuvre spécialisé.
- Les descentes d'eaux pluviales, les gouttières et autres accessoires en PVC* sont à proscrire.

En pratique

- Pour en savoir plus, consultez :
 - la fiche thématique 5.
 - les fiches conseil 1, 3.

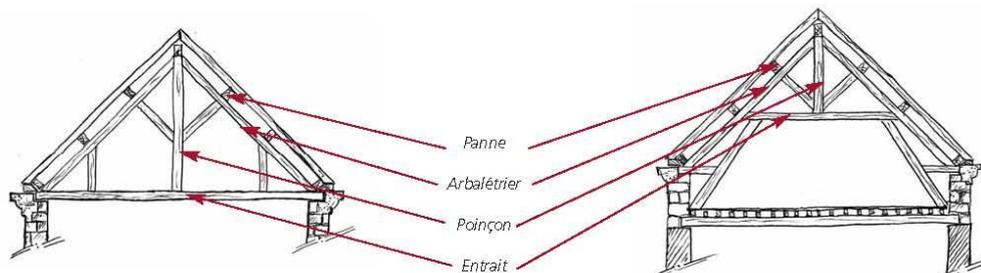
Pour trouver des tuiles similaires à celles utilisées traditionnellement, 3 possibilités :

- les tuiles anciennes (chez les marchands de matériaux de récupération) ;
- les tuiles artisanales (dans les tuileries artisanales en activité en Sologne) ;
- dans les gammes des industriels en recherchant des tuiles de dimension, texture et couleur proches des modèles anciens.

La création de surface habitable dans une construction doit faire l'objet d'une autorisation administrative auprès de la mairie : déclaration préalable ou permis de construire le cas échéant.

Faites-vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture). Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce ENTREtenir LES TOITURES ET LEurs ACCESSOIRES



Ferme classique avec poinçon sur l'entrait

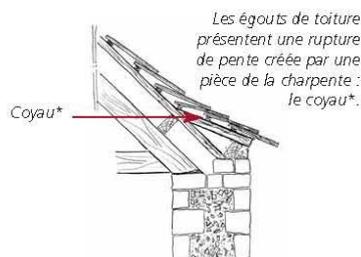
Ferme à entrait retroussé permettant l'aménagement des combles.

Créer un niveau supplémentaire, plutôt que de construire une extension neuve sur un terrain déjà bâti, limite l'emprise au sol du bâti, l'imperméabilisation du terrain et la quantité des eaux pluviales récoltées ; ce qui a pour effet de diminuer le coût d'installation des réseaux électriques et de plomberie. Cela permet également d'améliorer l'isolation thermique (ravalement, traitement du comble).

Le choix de la création d'un niveau supplémentaire par surélévation ou réaménagement du comble nécessite au préalable d'effectuer un diagnostic sur l'état des murs, des bois de la charpente et de leur assemblage.

Restaurer une charpente

Tout d'abord il est indispensable de faire réaliser un diagnostic termites. Ensuite, les traces d'humidité et de parasites végétaux indiquent la présence de fuites en couverture (voir au recto). Les pièces de bois abîmées seront consolidées, si possible au moyen d'assemblages boulonnés, ou renforcées par une injection d'une résine spéciale pour les bois de charpente. Les parties trop abîmées, seront remplacées par des pièces en bois de même nature et selon le même type d'assemblage. Les coyaux*, partie basse du pan de toit qui constitue l'égout de toit, devront être conservés ou refaits à l'identique.



Les lucarnes* créées pour l'aménagement des combles s'inspireront des modèles existants : lucarne* pendante ou lucarne* sur le versant de toiture

Eclairer les combles nouvellement aménagés

- En cas de surélévation :

Si pour aménager les combles, il est nécessaire de surélever la charpente, le volume résultant devra être en harmonie avec le paysage environnant de la rue.

- Création de lucarnes*

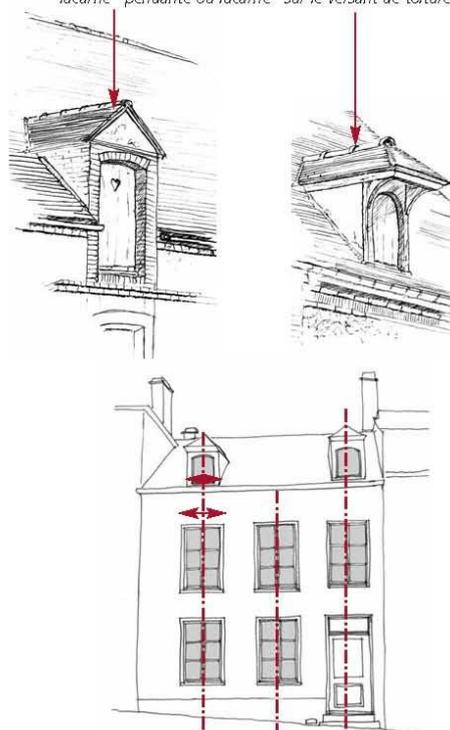
Dans tous les cas, l'aménagement des combles implique la création d'ouvertures en toiture. La création de lucarnes* sera la solution privilégiée. Dans ce cas, les nouvelles lucarnes* seront de type traditionnel à deux pans ou à trois pans. Les percements en façade ne doivent pas être systématiquement surmontés de lucarnes* en toiture. Ces dernières seront composées dans l'axe des percements de façade. Elles doivent être de dimension plus haute que large et d'une largeur inférieure à celle des baies qu'elles surplombent. Leur couverture doit être réalisée dans le même matériau que la toiture principale. Une seule lucarne engagée dans le mur (pendante) peut être réalisée par façade, car ce type de percement implique l'interruption de la gouttière de toit et la multiplication des descentes d'eaux pluviales.

- En cas de pose d'un châssis* de toit

(ou fenêtre de toit, communément appelés Vélux du nom d'une marque), il faudra de préférence l'implanter sur le versant de toit qui ne donne pas sur rue. Il sera plus haut que large et respectera les mêmes dispositions de composition qu'en cas de création d'une lucarne.

- Création d'une petite fenêtre

La solution de créer une petite fenêtre isolée dans la maçonnerie du pignon pour éclairer le comble est également possible. Il faut toutefois veiller à ne pas multiplier les percements. Traditionnellement les pignons pouvaient être percés par de petites ouvertures, appelées "jour de souffrance" lorsqu'elles devaient rester fermées pour des raisons légales (distance avec la propriété voisine par exemple).



Les lucarnes* créées respectent la composition générale de la façade.

Création/Conception : une fenêtre sur la ville - 07

CRÉER UNE BAIE EN FAÇADE

5
FICHE CONSEIL

La démarche

Les ouvertures des maisons traditionnelles, surtout en milieu rural, ne correspondent plus à nos exigences de lumière. Aussi, lors de la réhabilitation des anciennes maisons, l'aménagement des baies existantes et la création de nouvelles baies sont des questions qui se posent fréquemment. Lorsqu'il s'agit de la transformation des constructions à usage agricole en maisons d'habitation, les projets de nouveaux percements se cumulent à la transformation des percements existants. Pour mener à bien ces projets, il faut analyser les différentes façades de l'édifice concerné, pour déterminer quelles façades peuvent être ouvertes, si la façade présente des ouvertures composées de façon aléatoire, ou si elle présente des ouvertures organisées de façon ordonnée ou symétrique.



Dans les villages, les façades sur rue comportent peu d'ouvertures.

La création de nouveaux percements

• Tenir compte de l'orientation

La présence ou non de baies dans une façade dépend de son orientation. Ainsi la façade sud sera la plus ouverte, la façade nord restant assez hermétique. Traditionnellement, les pignons n'étaient pas percés. Une ou deux ouvertures de taille réduite peuvent y être implantées.

• Respecter le rapport plein/vide existant

Les façades des constructions anciennes sont constituées majoritairement de murs en maçonnerie. Les trumeaux (parties pleines entre deux baies) étant plus larges que les ouvertures. Ces proportions doivent être maintenues dans le cas de création d'une nouvelle baie. La surface pleine des murs devra toujours être supérieure à la surface des percements.

• Respecter la composition de façade initiale

La plupart des façades du Pays de Beauce, surtout en milieu rural, ne sont pas composées de façon ordonnée par rapport à un axe de symétrie ou d'asymétrie. La position des baies correspond à l'usage des pièces qui se trouvent derrière. En revanche, dans les bourgs, les façades des maisons suivent un tracé régulateur. Il faudra prolonger le type de composition de façade lors de la création d'une baie.

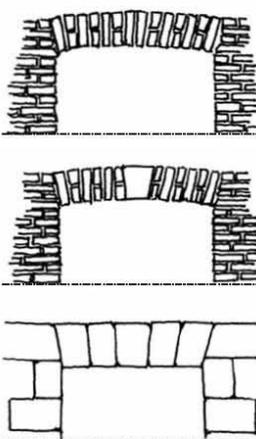
• Des ouvertures plus hautes que larges

Les dimensions des ouvertures existantes sont variées dans le Pays de Beauce. Elles correspondent aux diverses fonctions auxquelles elles étaient initialement destinées : ventilation, éclairage, accès. Cependant, elles sont toujours plus hautes que larges. Les nouveaux percements conserveront cette caractéristique.

• Conserver le mode constructif initial.

Si la construction est réalisée en ossature à pan de bois, ou colombage, la nouvelle baie sera constituée d'un encadrement en bois inséré dans la structure primaire et qui portera le châssis* de la porte ou de la fenêtre. Les ossatures à pan de bois ne sont pas destinées à recevoir des ouvrages en maçonnerie. En cas de réfection il ne faut, en aucun cas, créer ou remplacer les cadres en bois par des linteaux maçonnés qui finiraient par endommager la charpente.

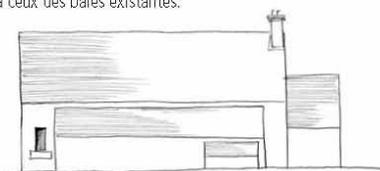
Si la construction est réalisée en maçonnerie, le linteau, destiné à supporter la charge du mur situé au dessus de la baie, sera réalisé dans le même matériau : pierre appareillée* ou brique. L'appareil ainsi que la forme du linteau et la couleur, texture et dimension des briques seront identiques à ceux des baies existantes.



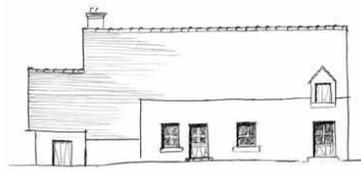
Exemples de parties hautes d'encadrements de baies en brique et en pierre de taille.



Exemple de baies réalisées dans un pignon à colombage.



La façade nord n'est pratiquement pas ouverte. Des annexes se sont implantées sur cette façade, renforçant ainsi son isolation thermique.



La façade sud est ouverte par des fenêtres, portes et lucarne disposées pour optimiser la fonctionnalité intérieure.

Création/Conception : une fenêtre sur la ville - 07

Les qualités

- Les baies des constructions traditionnelles sont en nombre limité : une ouverture par pièce, diminuant ainsi les déperditions thermiques.
- Les baies sont plus hautes que larges, pour diminuer la portée des linteaux et favoriser la pénétration du soleil dans la profondeur des pièces.

Attention

- Il vaut mieux conserver les ouvertures existantes et en créer de nouvelles, plutôt que de modifier leurs proportions.
- Les nouvelles ouvertures respecteront les axes des travées sans créer de symétrie quand elle n'existe pas à l'origine.

En pratique

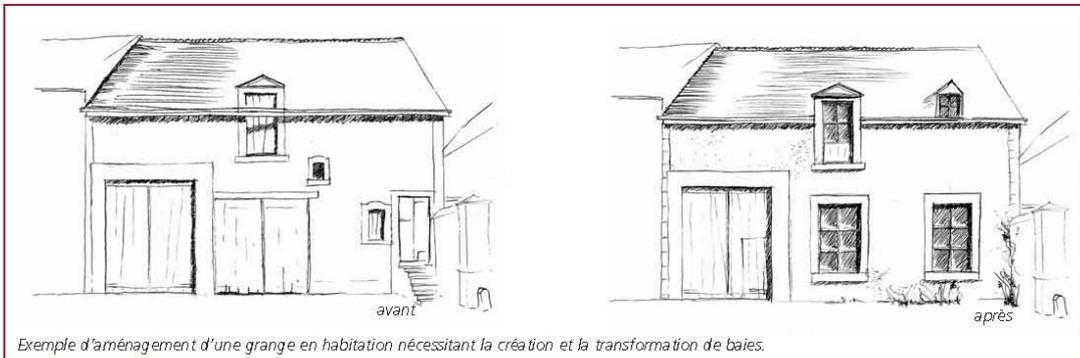
- Pour en savoir plus, consultez :
- les fiches thématiques 2, 3, 7.
 - les fiches conseil 2, 3.

Faites-vous conseiller par des professionnels (cf. liste des contacts sur la couverture).
Les règles d'urbanisme doivent être consultées en mairie.

Valoriser le patrimoine du Pays de Beauce
CRÉER UNE BAIE EN FAÇADE

La transformation des granges ou bâtiments à usage agricole

Dans le cas d'une mutation de la grange en habitation, la baie charretière sera maintenue. De nouvelles ouvertures seront créées selon les principes énoncés précédemment (voir au recto).



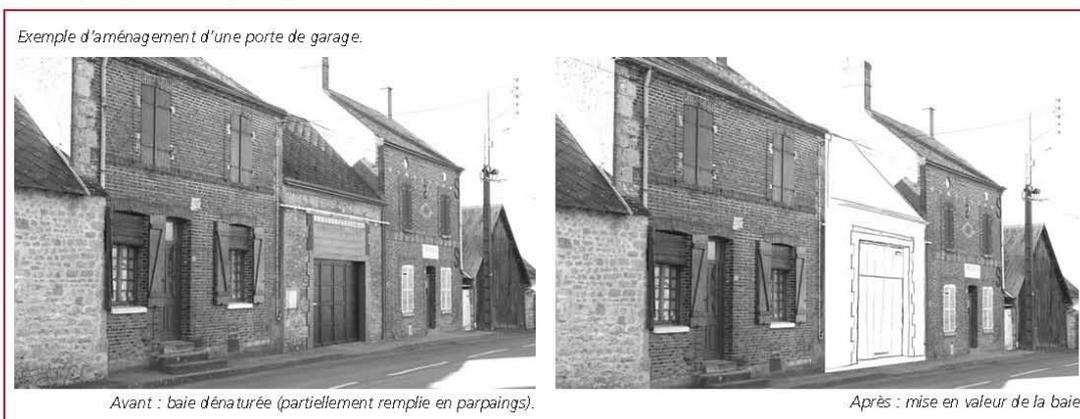
L'aménagement des portes charretières

L'ouverture et son encadrement seront maintenus. Ensuite, il existe différentes possibilités d'aménagement :

- **La porte peut être remplacée par une structure vitrée pour éclairer les pièces de vie situées à l'intérieur**
Le châssis* sera situé à l'intérieur de la baie. Il pourra être entièrement ou partiellement vitré. Dans ce dernier cas un remplissage en panneaux à colombage peut occuper en partie la baie.



- **La porte charretière peut être remplacée par une porte de garage pour l'accès au stationnement d'une voiture à l'intérieur de la grange**
La nouvelle porte sera adaptée aux besoins d'aujourd'hui. Par exemple installation d'une porte basculante, menuisée en larges planches de bois et surmontée d'une imposte* pleine, en bois, pour respecter les anciennes proportions.



Création/Conception : une fenêtre sur la ville - 07

SYNTHESE DES REGLES MISES EN PLACE

Zone U	
Articles	Règles mises en place
1 et 2	<p>Interdiction des destinations industrielle, d'entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs...</p> <p>Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat,</p> <p>Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, exhaussements et affouillements de sol sous condition d'être liés à la construction des bâtiments ou activités autorisés dans la zone</p> <p><u>Pour le secteur Ue</u>, toutes les constructions et installations sont interdites hormis celles liées aux équipements publics d'intérêt général et à leur fonctionnement, celles nécessaires à l'implantation des différents réseaux, les affouillements et exhaussements si liés à la construction des bâtiments et à l'aménagement de la zone, les aires de jeux si elles ne sont pas sources de nuisances</p> <p><u>Pour le secteur Ui</u> : toutes les constructions et installations sont interdites hormis celles à destination industrielle, d'entrepôts et d'activités à condition de non dépassement de l'unité foncière du périmètre d'isolement, celles nécessaires à l'implantation des différents réseaux, les affouillements et exhaussements si liés à la construction des bâtiments et à l'aménagement de la zone</p> <p><u>Pour le secteur Ua</u> : toutes les constructions et installations sont interdites hormis celles à destination d'activités de services, artisanales, commerciales, ou agricoles à condition qu'elles soient situées dans l'emprise des bâtiments existants et qu'elles ne soient pas nuisibles à l'activité agricole limitrophe</p>
3	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules (mention spécifique pour éviter des voiries trop étroites ne permettant pas la circulation et la giration des véhicules), les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public, conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle avec étude de perméabilité ou bien dans le réseau collecteur s'il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent les zones
5	/
6	<p>Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait compris entre 4 et 6 mètres</p> <p>Application de la règle pour toute division parcellaire</p> <p>Ecart par rapport à la règle pour l'existant, les équipements collectifs</p> <p><u>Pour le secteur Ue</u> : Implantation des constructions en retrait de 7 mètres minimum</p> <p><u>Pour le secteur Ui</u> : Implantation des constructions en retrait de 7 mètres minimum, respect de la distance réglementaire de 100 mètres depuis l'emprise de l'A10</p>
7	<p>Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum</p> <p>Implantation en retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle</p> <p>Application de la règle pour toute division parcellaire, écart par rapport à la règle pour l'existant</p>
8	/
9	Emprise au sol des constructions fixée à 50% de l'unité foncière, non réglementée pour les secteurs particuliers
10	<p>4 mètres maximum à l'égout des toits pour les habitations, écart par rapport à la règle pour les extensions de l'existant, les équipements utilisant des techniques environnementales</p> <p>Exceptions pour les secteurs particuliers pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage</p>
11	<p>Exception pour les constructions utilisant des techniques énergétiques et environnementales</p> <p>Intégration dans l'environnement : Disposition visant l'intégration des constructions : harmonie avec l'existant, volumes, ouvertures, ordonnancement des constructions</p> <p>Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 123-1-5,7°</p> <p>Regroupement des interdictions (modification de la topographie liée à la construction, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, matériaux non laissés à nu, enduits béton, clôtures béton...)</p> <p>Façade : Référence à l'harmonie présente sur le territoire (teinte des façades, conservation des matériaux traditionnels existants apparents ...)</p> <p>Toiture : Deux versants principaux, pente de toit entre 35° et 55°, aspect et teinte de la tuile plate et mécanique et des ardoises, intégration des panneaux solaires à la toiture, exceptions pour les annexes et dépendances, similitude d'aspect de et teinte pour les matériaux de cheminées,</p> <p>Clôture : conservation des murs anciens, Distinction entre les clôtures visibles depuis l'espace public (type de clôture, aspect des matériaux, hauteur) et les clôtures en limite avec une zone agricole ou naturelle (obligatoirement végétales et composées d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage)</p> <p><u>Secteur Ue</u> :</p> <p>Exception pour les constructions utilisant des techniques énergétiques et environnementales</p> <p>Intégration dans l'environnement : constructions adaptées à la configuration du terrain, prise en compte de l'environnement global (orientation, pente, volume, aspect des façades et toitures, traitement des vues depuis l'espace public...)</p> <p>Regroupement des interdictions (modification de la topographie liée à la construction, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, matériaux non laissés à nu, enduits béton, clôtures béton...)</p> <p>Clôtures : disposition relative au type de clôture, à l'aspect des matériaux et à leur hauteur</p> <p><u>Secteur Ui</u> :</p> <p>Exception pour les constructions utilisant des techniques énergétiques et environnementales</p> <p>Simplicité de volume et unité d'aspect</p> <p>Regroupement des interdictions (modification de la topographie liée à la construction, architecture non locale, aspect des teintes et matériaux, matériaux non laissés à nu, enduits béton, clôtures béton...)</p>

	Clôture composée d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage
12	Stationnement en dehors du domaine public. Au moins une place pour les logements de type F3 et inférieur, au moins deux places pour les logements de types F4 et supérieur. Stationnement suffisant et adapté en cas de changement de destination Secteurs Ue, Ui et Ua : Stationnement assuré en dehors du domaine public et adapté à l'activité existante
13	Plantations en limites séparatives composées d'essences locales, interdiction de défrichage, de destruction ou de rebouchage des éléments du petit patrimoine naturel identifiés, imposition de végétalisation du terrain à hauteur de 40% Secteur Ue : Espaces de stationnement paysagé et composé de surfaces perméables. Mouvement de terrain réalisé selon un objectif d'insertion dans le site et de protection des nuisances via un aménagement paysager spécifique Secteur Ui : Espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé d'essences locales. Mouvement de terrain réalisé selon un objectif d'insertion dans le site et de protection des nuisances via un aménagement paysager spécifique
14	/

Zone AU	
Articles	Règles mises en place
1 et 2	Interdiction des destinations industrielle, d'entrepôts, dépôts de véhicules, déchets, ferrailles, terrains d'accueil des habitations légères de loisirs... Constructions artisanales ou de commerces autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'habitat, Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, exhaussements et affouillements de sol sous condition d'être liés à la construction des bâtiments ou activités autorisés dans la zone
3	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules (mention spécifique pour éviter des voiries trop étroites ne permettant pas la circulation et la giration des véhicules), les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou bien, dans le réseau collecteur s'il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/
6	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait compris entre 4 et 6 mètres Application de la règle pour toute division parcellaire
7	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum Implantation en retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle Application de la règle pour toute division parcellaire
8	/
9	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière
10	4 mètres maximum à l'égout des toits, écart par rapport à la règle pour les équipements utilisant des techniques environnementales
11	Continuité des prescriptions définies en zones U : règles sur l'intégration des constructions (architecture non locale interdite, aspect des matériaux,...), sur les façades, les couvertures et les clôtures Ajout d'un paragraphe visant à respecter au moins une des caractéristiques architecturales traditionnelles, soit en matière de volume, de couverture ou de façade Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 123-1-5,7° Adaptabilité des différentes règles au contexte urbain de la zone (suppression de la règle sur la similitude d'aspects et de teinte pour les matériaux de cheminée, sur la pente de toits fixée à 45°, sur la conservation des murs de facture, règle s'appliquant à l'ensemble des constructions...)
12	Stationnement en dehors du domaine public. Au moins une place pour les logements de type F3 et inférieur, au moins deux places pour F4 et supérieur. Disposition relative à la prise en compte du stationnement des Personnes à Mobilité Réduite et des modes doux (place pour vélo)
13	Plantations en limites séparatives composées d'essences locales, imposition de végétalisation du terrain à hauteur de 50%, références aux OAP définies
14	/

Zone AUE	
Articles	Règles mises en place
1 et 2	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être liés aux destinations d'équipements et de loisirs, que les OAP soient respectées, d'être des aires de jeux ouvertes au public non sources de nuisances, d'être des constructions ou installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
3	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules (mention spécifique pour éviter des voiries trop étroites ne permettant pas la circulation et la giration des véhicules), les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou bien, dans le réseau collecteur s'il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/
6	Retrait des constructions à 7 mètres minimum.
7	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum Implantation en retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle
8	/
9	/
10	6 mètres maximum à l'égout des toits, écart par rapport à la règle pour les équipements utilisant des techniques environnementales
11	Cadre réglementaire plus souple pour la zone d'accueil des équipements : continuité des interdictions et exceptions définies en zones U (architecture non locale interdite, aspect des matériaux,...) mis en place de règles visant l'intégration des constructions dans l'environnement et des volumes plus importants (constructions adaptées à la configuration du terrain, prise en compte de l'environnement global (orientation, pente, volume...) Clôture composée d'une haie libre composée d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, référence aux OAP définies
12	Stationnement assuré en dehors de l'emprise publique Disposition relative à la prise en compte du stationnement des Personnes à Mobilité Réduite et des modes doux (place pour vélo)
13	Obligation d'utilisation des essences locales, référence aux OAP, plantations en limites séparatives composées d'essences locales, prescriptions générales pour tout projet de construction et aménagement des espaces non bâtis (paysagement, perméabilisation..), mouvement de terrain réalisé selon un objectif d'insertion dans le site et de protection des nuisances via un aménagement paysager spécifique
14	/

Zone A	
Articles	Règles mises en place
1 et 2	Constructions autorisées uniquement sous conditions d'être nécessaires à l'activité, à son maintien ou son développement (constructions à usage d'habitation encadrées par une distance et liée à la nécessité de l'exploitation, constructions pour la diversification agricole, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, affouillements et exhaussements de sols...)
	Secteur Ac : Ouverture et exploitation de carrière autorisées sous réserve de remblaiement, de remise en état agricole et de plantations du site, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
	Secteur Ap : Constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
	Secteur Ah : Extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal et en continuité du volume existant, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
3	Prescriptions générales visant à réglementer la sécurité et le trafic des voies, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible (voie autre que communale)
	Secteur Ah : Mentions spécifiques pour éviter des voiries trop étroites ne permettant pas la circulation et la giration des véhicules, et pour prévoir l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite
4	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle ou bien, dans le réseau collecteur s'il existe), aux réseaux secs (enterrés) réglementent l'ensemble des zones
5	/
6	Retrait des constructions à 7 mètres minimum
	Secteur Ah : Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait compris entre 4 et 6 mètres
7	Implantation en retrait des limites séparatives avec un retrait de 6 mètres minimum
	Secteur Ah : Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum
8	/
9	Secteur Ah : emprise au sol fixée à 30% de l'unité foncière
10	8 mètres maximum à l'égout des toits pour les constructions agricoles, sauf impératifs techniques ou fonctionnels
	4 mètres maximum à l'égout des toits, pour les constructions à destination d'habitation
	Secteur Ah : 4 mètres maximum à l'égout des toits
11	En zone agricole, afin de respecter l'équité entre les personnes, tout <u>projet d'habitat</u> doit respecter des règles identiques. Les prescriptions sont donc similaires à celles de la zone AU.
	Pour les <u>constructions agricoles</u> , des prescriptions simples sont à respecter : elles visent à encadrer la forme des constructions (volume simple) leur aspect (unité, matériaux non laissés à nu), leur intégration paysagère (accompagnement végétal obligatoire, teinte vives, aspects brillants ou réfléchissants)
	Ecart par rapport à la règle pour les équipements utilisant des techniques environnementales Renvoi spécifique aux constructions identifiées sur plan et protégées au titre de l'article L. 123-1-5,7°
	Secteur Ah : prescriptions identiques à celle de la zone urbaine U
12	Stationnement exigé en dehors des espaces publics
13	Prescriptions générales pour tout projet de construction, interdiction de défrichement, de destruction ou de rebouchage des éléments du petit patrimoine naturel identifiés, rappel de la législation relative aux Espaces Boisés Classés
	Secteur Ah : plantations en limites séparatives composées d'essences locales
14	/

Zone N	
Articles	Règles mises en place
1 et 2	Les constructions autorisées sont sous conditions et sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux
	Secteur Nj : les abris de jardins de moins de 20m ² à condition d'une bonne intégration et sous réserve qu'il n'en existe pas plus d'un par îlot de propriété
3	Secteur Nh : les constructions sont limitées aux extensions mesurées des constructions d'habitat existantes, constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
	Prescriptions générales visant à régler la sécurité et le trafic des voies, la circulation aisée des véhicules, les caractéristiques nécessaires aux services de secours, l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite, les conditions pour qu'un terrain soit constructible
4	Secteur Nh : Mentions spécifiques pour éviter des voiries trop étroites ne permettant pas la circulation et la giration des véhicules, et pour prévoir l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite
5	Des prescriptions identiques, relatives à l'eau potable (raccordement au réseau public), à l'assainissement des eaux usées domestiques (raccordement au réseau public ou à défaut conformité du dispositif individuel vis à vis de la réglementation en vigueur), à l'assainissement des eaux pluviales (traitement à la parcelle), aux réseaux secs (enterrés) réglementent cette zone
6	/
7	Implantation des autres constructions en retrait de 10 mètres minimum
	Secteur Nh : Implantation des constructions à destination d'habitation à l'alignement ou en retrait compris entre 4 et 6 mètres
8	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum
9	/
10	Secteur Nh : emprise au sol fixée à 30% de l'unité foncière
11	Secteur Nh : 4 mètres maximum à l'égout des toits
	Secteur Nj : 2 mètres maximum à l'égout des toits
12	Secteur Nh : afin de respecter l'équité entre les personnes, tout projet d'habitat doit respecter des règles identiques. à celles des zones U
	Pour le secteur Nj : les toitures des abris de jardins doivent respecter une teinte harmonieuse avec les constructions avoisinantes
13	Stationnement exigé en dehors des espaces publics
14	Interdiction de défrichement, de destruction ou de rebouchage des éléments du petit patrimoine naturel identifiés, rappel de la législation relative aux Espaces Boisés Classés
	Secteur Nh : Plantations en limites séparatives composées d'essences locales
	/