



Plan local d'urbanisme intercommunal

Plu prescrit le
Projet de Plu arrêté le 3 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 3 juin 2019
arrêtant le plan local d'urbanisme de la
communauté de communes du Cœur du
Perche

Le président,
Pascal Pecchioli

Règlement écrit



Date :

21 mai 2019

Phase :

**Arrêt du projet et
enquête publique**

Pièce n° :

4.1

Communauté de communes du Cœur du Perche
ZA St-Marc - 61110 Rémalard-en-Perche
02.33.25.44.85, administration@coeurduperche.fr

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
I - Règles applicables à la zone Ua.....	15
II - Règles applicables aux secteurs Uba et Ubb	20
III - Règles applicables à la zone Ue	26
IV - Règles applicables à la zone Uh.....	28
V - Règles applicables à la zone Uj.....	33
VI - Règles applicables à la zone Ux.....	36
VII - Règles applicables à la zone 1AU	39
VIII - Règles applicables à la zone 1AUx.....	44
IX - Règles applicables à la zone 2AU	47
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	49
IX - Règles applicables à la zone A.....	50
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	56
X - Règles applicables à la zone N.....	57
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	65
Annexe 2 Essences constituant les haies taillées.....	75
Annexe 3 Essences constituant des haies libres	76
Annexe 4 Les couleurs du bâti percheron	78
Annexe 5 Conseils pour les constructions neuves dans le Perche	79
Annexe 6 Intégration architecturale des capteurs solaires	80

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la communauté de communes du Cœur du Perche (Orne).

Article 2 Règles relatives au patrimoine

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

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

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

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

Les **constructions et les aménagements de leurs abords** doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les bâtiments traditionnels figurant aux guides édités par le parc naturel du Perche dont *Les couleurs du bâti percheron* ainsi que *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* annexés au présent règlement.

Les **constructions anciennes** seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent respecter leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature de matériau, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

En tout état de cause, les travaux doivent être réalisés dans le respect des recommandations des guides édités par le parc naturel régional et figurant en annexe au présent règlement.

Article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique

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

L'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des **éléments végétaux ou naturels** repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements, prairies...) et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Une part importante du réseau de haies bocagères est repéré au titre de cet article L 151-23 ; en conséquence tout arrachage, abattage, partiel ou total, modification n'est pas en soi interdit mais est soumis à déclaration préalable. Ces arrachages, abattages, partiels ou totaux, modifications pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par l'avis de la commission intercommunale compétente pour les haies, avis appuyé :

- sur les caractéristiques fonctionnelles de la haie concernée (référence : application SIG du parc naturel régional de la structure bocagère) ;
- et sur les critères fixés le cas échéant par l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la trame bocagère.

Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.

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

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

Archéologie

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Basse Normandie soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste

mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Article 3 Prise en compte des risques et nuisances

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

- Dans toutes les zones et secteurs concernés, sont interdits tous travaux, installations et aménagements, constructions désignés comme tels par le plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne).

Zones inondables inventoriées par débordement de cours d'eau

Dans ces zones figurant à l'atlas des zones inondables de l'Orne sont interdites :

- sont interdits les constructions nouvelles dans les secteurs non urbanisés, les sous-sols et les exhaussements, les changements de destination s'ils ont pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ; les extensions limitées seront autorisées si elles n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ni le risque d'inondation en amont et en aval. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map

Le long des rivières

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

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

Zones humides dans le secteur No

Dans les portions de ce secteur concernées par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Huisne, notamment les dispositions du Sage suivantes s'appliquent :

« Article n°3 : interdire la destruction des zones humides.

Les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumises à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;

- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Cette mesure s'applique aux récépissés. »

Dispositions complètes au Syndicat du Bassin de la Sarthe : www.bassin-sarthe.org

Axes de ruissellement

Dans les parties du territoire concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée dans un couloir de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Le **remblaiement et toute interruption** des fossés, des talwegs et des axes d'écoulement figurant au règlement graphique est interdit.

Remontée de nappes

Une partie de la communauté de communes est située en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface : il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map

Dans ces zones inondables, zone rose (profondeur de la nappe 0 à 1 m) et zone jaune (1 m à 2,5 m) figurant au plan des contraintes, sont interdits les sous-sols et les constructions s'accompagnant de citernes ou containers enterrés contenant des produits polluants ou dangereux, à l'exception des stockages d'effluents d'élevage. Les constructions et extensions sur vide sanitaire sont recommandées.

Cavités souterraines et terrains prédisposés aux marnières

Une partie de la communauté de communes est soumise aux risques de cavités souterraines et à la prédisposition aux marnières. Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavités souterraines repérés au document graphique par une trame particulière, toute construction est interdite (y compris les annexes et extension) en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée ; les changements de destination y sont également interdits s'ils exposent davantage de personnes aux risques liés à la présence de cavités souterraines. Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map

Chutes de blocs

Une partie de la communauté de communes comporte des risques de chutes de blocs : il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map

Glissements de terrain

Une partie de la communauté de communes comporte des risques de glissements de terrain : il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map

Retrait gonflement des argiles

Une partie de la communauté de communes est située en zone d'alea fort, moyen et faible ; il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

Nuisances sonores

Pour connaître les nuisances sonores, il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant :

<http://www.orne.gouv.fr/classement-sonore-des-routes-ornaises-a2921.html>

Article 4 Règles s'imposant aux équipements collectifs

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

Article 5 Projet architectural de qualité

Un projet architectural d'expression contemporaine ou innovant, ne respectant pas les règles de la zone où il est envisagé, pourra néanmoins être autorisé sous réserve :

- qu'il s'inscrive avec intelligence et sensibilité dans le paysage ;
- qu'il s'agisse d'un projet unique, non standardisé, expression de la culture de son concepteur et du commanditaire ;
- qu'il prenne en compte le caractère des éléments existants, naturels et bâtis ;
- qu'il y ait recherche de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et d'adaptation au terrain naturel ;
- qu'un projet de paysage tel que défini au lexique concoure à son intérêt ;
- qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ;
- qu'il y ait enrichissement du site grâce au projet (par exemple accent mis sur la nouvelle construction en fonction des vues proches et lointaines) et dialogue entre expressions contemporaine et traditionnelle dans le cas d'une accroche au bâti existant.

Un projet architectural peut concerner aussi bien l'édification d'une construction nouvelle qu'une intervention sur une construction existante (restauration, transformation, extension...).

Article 6 Orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation précisent ou imposent le respect de principes, qu'il s'agisse d'orientations d'aménagement et de programmation dites « sectorielles » ou « thématiques ».

Article 7 Évolution du bâti existant

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, toutes les règles pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article 8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

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

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

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

Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Pour les surfaces minérales (accès, stationnement...), l'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Rétention des eaux pluviales

Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par une récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Le débit de fuite est fixé le cas échéant par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne et Seine-Normandie (Sdage) ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Huisne.

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

Isolation par l'extérieur

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

Desserte par les réseaux

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

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'électricité.

Les raccordements aux réseaux (électricité, téléphone...) seront enterrés.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Équipements techniques

Équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne d'hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc. ne devront pas

constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf impossibilité technique et à l'exception des éoliennes individuelles, ils ne devront pas être visibles du domaine public et dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies pour les intégrer au paysage naturel et urbain.

Article 9 Desserte par les voies, stationnement

Sécurité, visibilité routières, accessibilité des secours

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

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

Il pourra être exigé le recul du portail charretier.

Stationnement

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

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

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

Stationnement des caravanes

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

Article 10 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ».

Il faut noter aussi que nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code civil, le Code rural, le Code de l'Environnement, le Code forestier, le règlement sanitaire départemental...

Article 11 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

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

Article 12 Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 13 Division du territoire en zones

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Uba, Ubb, Ue, Uh, Uj et Ux ;
- la zone d'urbanisation future 1AU, 1AUx et 2AU,
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne, Nl et No auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques ;
- les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 14 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :

Lorsqu'un article n'est pas réglementé, il est tout bonnement supprimé.

Caractère de la zone

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- 1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 2 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 4 : Emprise au sol des constructions
- 5 : Hauteur des constructions

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

- 1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant
- 2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

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

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

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

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

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

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Destinations

- Exploitations agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont seuls interdits,
l'industrie,
l'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Occupations du sol

- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Ua Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Ua Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : ils doivent être implantés en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Ua Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ou être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m : article non réglementé.

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

Ua Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 2 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble ; dans les espaces protégés (site patrimonial remarquable, périmètre de monument historique...), il pourra être exigé, en particulier pour les constructions couvertes en terrasse, une harmonisation des gabarits et des héberges.

Constructions d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Ua Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure percheronnes.

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

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

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes seront conduites dans le respect des recommandations figurant aux guides édités par le parc naturel du Perche notamment pour les points suivants : volumétrie, type de toiture, matériaux de couverture, ouvertures en toiture, proportion des souches de cheminées, proportions des ouvertures, nature et couleur des matériaux de façades...

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

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

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Façades

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

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

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

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente- sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un

cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.

- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, épicéas ...) sera interdite.

II - Règles applicables aux secteurs Uba

et Ubb

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondante principalement au bâti postérieur aux années 1950 ; elle est composée de deux secteurs, le secteur **Uba** correspondant à des terrains de plus forte densité, et le secteur **Ubb** correspondant à des terrains de moindres densités.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Destinations

- Exploitations agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont seuls interdits :
 - l'industrie,
 - l'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Occupations du sol

- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

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

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Ub Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : ils doivent être implantés en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Ub Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ou être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m : article non réglementé.

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

Ub Emprise au sol des constructions

Secteur **Uba**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur **Ubb**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie de l'unité foncière.

Ub Hauteur des constructions

Secteur **Uba**,

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 1 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

Constructions d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Secteur **Ubb**,

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

Constructions d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Ub Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure percheronnes.

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

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

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes seront conduites dans le respect des recommandations figurant aux guides édités par le parc naturel du Perche notamment pour les points suivants : volumétrie, type de toiture, matériaux de couverture, ouvertures en toiture, proportion des souches de cheminées, proportions des ouvertures, nature et couleur des matériaux de façades...

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

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

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Façades

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

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; les seules teintes autorisées seront mates et non réfléchissantes.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (20 unités au m² minimum), en ardoise à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Lorsque la construction s'insère dans un ensemble de constructions existantes présentant une homogénéité de couverture (ardoise très majoritaire, tuile très majoritaire par exemple), dans ce cas l'autorité compétente pourra exiger que le seul matériau autorisé pour la construction principale soit celui caractérisant cet ensemble de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant), en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus : les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante, le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

Les charreteries (ou *car ports*) seront réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, ou tout matériau similaire d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle pourra être réalisée en tôle

métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») ou tout matériau similaire d'aspect.

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

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

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

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

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

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

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, épicéas ...) sera interdite.

Ub Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

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

III - Règles applicables à la zone Ue

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

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Destinations

- Exploitations agricole et forestière,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

- Les constructions à destination d'habitation, sous destination logement s'il s'agit de logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou si elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des équipements autorisés.

Ue Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue -Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les décors seront simples gardant une échelle rurale.

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

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

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

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Ue Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

IV - Règles applicables à la zone Uh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement aux hameaux constitués.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

Uh Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

- Exploitations agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont seuls interdits :
 - l'industrie,
 - l'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 300 m².

Occupations du sol

- l'aménagement de terrains de camping,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- les dépôts de véhicules.

Uh -Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec les infrastructures existantes et avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ou être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 4 m.

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m : la construction doit être implantée en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25% de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone et tous ses secteurs, il peut être accordé une majoration exceptionnelle pour permettre l'extension de la construction principale ou la création de locaux annexes d'une emprise au sol, réalisée en une ou plusieurs fois, de 50 m² maximum.

Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser $R + 1 + C$; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble ; dans les espaces protégés (site patrimonial remarquable, périmètre de monument historique...), il pourra être exigé une harmonisation des gabarits et des héberges.

Constructions d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Uh Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure percheronnes.

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

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

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes seront conduites dans le respect des recommandations figurant aux guides édités par le parc naturel du Perche notamment pour les points suivants : volumétrie, type de toiture, matériaux de couverture, ouvertures en toiture, proportion des souches de cheminées, proportions des ouvertures, nature et couleur des matériaux de façades...

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

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

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Façades

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

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

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

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (20 unités au m² minimum), en

ardoise naturelle à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite. Lorsque la construction s'insère dans un ensemble de constructions existantes présentant une homogénéité de couverture (ardoise très majoritaire, tuile très majoritaire par exemple), dans ce cas l'autorité compétente pourra exiger que le seul matériau autorisé pour la construction principale soit celui caractérisant cet ensemble de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant), en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus : les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante, le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

Les charreteries (ou *car ports*) seront réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, ou tout matériau similaire d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») ou tout matériau similaire d'aspect.

Uh Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

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

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit

en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.

- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, épicéas ...) sera interdite.

V - Règles applicables à la zone Uj

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant à des cœurs d'îlot ou des fonds de parcelles affectés aux jardins, vergers et espaces plantés.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Sont **seuls autorisés** :

- Les constructions à destination d'habitation affectées à l'usage d'abri de jardin ou de serre si leur emprise au sol cumulée est inférieure ou égale à 50 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uj Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Uj Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

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

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

Les parois et les couvertures devront être traitées dans des matériaux aux teintes sombres et neutres, non réfléchissantes, se fondant dans l'environnement tels le bois, la brique, la terre, les maçonneries en pierre locale. La teinte des bardages métalliques, devra être choisie parmi l'une des suivantes : brun et les teintes proches (équivalent RAL 8014, 8016 ou 8017), vert sombre et les teintes proches (équivalent RAL 6006, 6008 ou 6022), bleu vert et les teintes proches (équivalent RAL 5001), bleu gris et les teintes proches (équivalent RAL 5008), gris anthracite et les teintes proches (équivalent RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalent RAL 7021).

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

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

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

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé

soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;

- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, épicéas ...) sera interdite.

VI - Règles applicables à la zone Ux

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

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Destinations

- Exploitations agricole et forestière.

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

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

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Ux Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les bâtiments d'activité économique voire agricoles figurant au « *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* » annexé en annexe au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples.

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

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

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

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

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Des plantations de type haie bocagère constitueront une limite de qualité en mitoyenneté avec les autres zones urbaines, agricoles et naturelles ; elles seront constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur est limitée à 2,20 m.

Ux Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Équipements et réseaux

Ux Desserte par les voies publiques ou privées

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

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

VII - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Destinations

- Exploitation agricole et forestière
- Des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont seuls interdits :
l'industrie,
l'entrepôt.

1AU Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions sont autorisées :
 - s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle que définie au lexique) réalisée en une ou plusieurs tranches,
 - et si l'opération d'aménagement d'ensemble préserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
 - et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de la restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau sont autorisées :
 - si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus,
 - et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des constructions devra renforcer le caractère traditionnel basé notamment, pour chaque unité foncière, sur l'implantation d'une partie des non négligeable des constructions à l'alignement.

Hauteur des constructions

Les constructions devront être compatibles avec les principes exposés à l'orientation d'aménagement et de programmation.

1AU Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure percheronnes.

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

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

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

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,

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

Façades

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

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

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

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (20 unités au m² minimum), en ardoise naturelle à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant), en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus : les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante, le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

Les charreteries (ou *car ports*) seront réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, ou tout matériau similaire d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») ou tout matériau similaire d'aspect.

1AU Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Sauf indication contraire à l'orientation d'aménagement et de programmation, elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

1AU Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Les opérations devront être compatibles avec les prescriptions exposées à l'orientation d'aménagement et de programmation.

VIII - Règles applicables à la zone 1AUx

Il s'agit d'une zone peu ou mal desservie par les réseaux qui pourra être ouverte à l'urbanisation destinée aux activités économiques suite à une modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

- Exploitation agricole et forestière.

1AUx Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Les constructions sont autorisées :
 - s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle que définie au lexique) réalisée en une ou plusieurs tranches,
 - et si l'opération d'aménagement d'ensemble préserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
 - et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont directement nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des constructions régulièrement autorisées,
 - et si le logement présente une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m²,
 - et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUx Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur des constructions

Les constructions devront être compatibles avec les principes exposés à l'orientation d'aménagement et de programmation.

1AUX Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les bâtiments d'activité économique voire agricoles figurant au « *Conseils pour les constructions neuves dans le Perche* » annexé en annexe au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples.

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

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

1AUX Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Des plantations de type haie bocagère constitueront une limite de qualité en mitoyenneté avec les autres zones urbaines, agricoles et naturelles ; elles seront constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage dont la hauteur est limitée à 2,20 m.

1AUX Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Équipements et réseaux

1AUX Desserte par les voies publiques ou privées

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

Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

IX - Règles applicables à la zone 2AU

Il s'agit d'une zone qui sera urbanisée après modification ou révision du Plu.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

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

Toute occupation et utilisation du sol est interdite sauf celles mentionnées à l'article ci-dessous.

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

Sont seuls autorisés : les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

2AU Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Non réglementé

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

Non réglementé

2AU Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Non réglementé

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 2AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

IX - Règles applicables à la zone A

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

Le **secteur Ap** est à dominante agricole et participe au bon fonctionnement des continuités écologiques.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Affectation des sols et destination des constructions

A Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

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

A Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les exploitations forestières.
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
5. Les constructions à destination agricole affectées à l'usage d'abris pour animaux sont autorisées si elles sont situées au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
6. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

7. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et dans les limites suivantes :
 - soit 30 % maximum de l'emprise au sol de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m² maximum de l'emprise au sol, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;
 - au plus un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère ; si la hauteur de l'habitation existante dépasse 9 m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur celle du bâtiment principal.
8. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes (hors abris pour animaux et piscines) des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol totale (hors piscine) pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme ;
 - être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.
9. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition d'être inclus dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.
10. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
11. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'habitat sont autorisés :
 - s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou architecturale tel que défini au lexique annexé au présent règlement ;
 - et si le bâtiment existant présente une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
 - et si le bâtiment existant présente au plus trois niveaux habitables ;
 - et si le bâtiment est en bon état général : le clos (murs porteurs en bon état) et le couvert (bâtiment hors d'eau) étant assurés ;
 - et si l'accès à la parcelle présente une largeur libre d'au moins 3,0 m ;
 - et si la parcelle est située à moins de 100 m des réseaux électrique et d'adduction d'eau potable ;
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
12. Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les

écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Secteur Ap, sont seules acceptées :

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et dans les limites suivantes :
 - soit 30 % maximum de l'emprise au sol de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m² maximum de l'emprise au sol, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;
 - au plus un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère ; si la hauteur de l'habitation existante dépasse 9 m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur celle du bâtiment principal.
3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes (hors abris pour animaux et piscines) des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol totale (hors piscine) pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme ;
 - être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.
4. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

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

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec les zones Ua, Ub, Uh et 1AU

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 m.

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

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

Hauteur des constructions

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

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Secteur Ap : la hauteur hors tout des constructions est limitée 4,5 m.

A Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

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

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

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes seront conduites dans le respect des recommandations figurant aux guides édités par le parc naturel du Perche notamment pour les points suivants : volumétrie, type de toiture, matériaux de couverture, ouvertures en toiture, proportion des souches de cheminées, proportions des ouvertures, nature et couleur des matériaux de façades...

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Constructions à destination agricole

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

Les pentes des toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

Constructions à destination d'habitation :

Les dispositions figurant aux guides édités par le parc naturel régional et figurant en annexe au présent règlement devront être respectées.

Abris pour animaux

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de teinte sombre ou laissé naturel ou tout matériau d'aspect similaire ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire.

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

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

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Clôtures ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport :

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

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être accepté d'autres hauteurs et d'autres dispositifs en fonction d'exigences particulières (clôture opaque pour le cimetière par exemple).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, épicéas ...) sera interdite.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

X - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

Le **secteur Ne** correspond à des équipements collectifs.

Le **secteur NI** destiné aux loisirs collectifs.

Le **secteur No** correspond aux enjeux liés à la protection des milieux humides.

Affectation des sols et destination des constructions

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

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

Dans le **secteur No**, sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation des zones humides : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, des assèchements... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente (à savoir l'antenne locale de l'Agence française de la Biodiversité, ou le service de l'Eau et de la Biodiversité de la Direction départementale des Territoires de l'Orne ou une autre instance reconnue compétente dans ce domaine), attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

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

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

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne

- sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
 4. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et dans les limites suivantes :
 - soit 30 % maximum de l'emprise au sol de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m² maximum de l'emprise au sol, selon la disposition la plus avantageuse pour le pétitionnaire, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;
 - au plus un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère ; si la hauteur de l'habitation existante dépasse 9 m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur celle du bâtiment principal.
 5. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes (hors abris pour animaux et piscines) des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol totale (hors piscine) pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme ;
 - être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.
 6. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition d'être inclus dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale.
 7. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
 8. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'hébergement lié au tourisme et de l'habitat sont autorisés :
 - s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou architecturale tel que défini au lexique annexé au présent règlement ;
 - et si le bâtiment existant présente une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
 - et si le bâtiment existant présente au plus trois niveaux habitables ;
 - et si le bâtiment est en bon état général : le clos (murs porteurs en bon état) et le couvert (bâtiment hors d'eau) étant assurés ;
 - et si l'accès à la parcelle présente une largeur libre d'au moins 3,0 m ;
 - et si la parcelle est située à moins de 100 m des réseaux électrique et d'adduction d'eau potable ;
 - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

9. Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

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

- les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à des équipements collectifs tels cimetière, station d'épuration, espaces verts urbains ou non... ;
- les constructions si elles sont destinées à la pratique collective du sport et si leur emprise au sol n'excède pas 150 m² ;
- les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est réalisée en matériau perméable ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à la pratique collective des sports, du tourisme (camping par exemple), au tourisme forestier (randonnées, découverte de la nature...), aux activités cynégétiques et halieutiques sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ; les constructions ne pourront pas constituer d'habitation et leur emprise au sol ne pourra excéder 150 m² ;
- les aires de stationnement si les trois quarts au moins de leur superficie sont réalisés en matériau perméable et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont seuls admis dans le secteur No :

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, et si leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m² ;
- les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m² et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N Volumétrie et implantation des constructions

N Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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

N Emprise au sol des constructions

Zone N : voir article « Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ».

Secteur Ne : article non réglementé.

Secteur NI : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie du terrain.

Secteur No : voir article « Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ».

N Hauteur des constructions

Zone N : il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Secteur Ne : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.

Secteur NI : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.

Secteur No : la hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 m hors tout.

N Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure percheronnes.

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

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

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes seront conduites dans le respect des recommandations figurant aux guides édités par le parc naturel du Perche notamment pour les points suivants : volumétrie, type de toiture, matériaux de couverture, ouvertures en toiture, proportion des souches de cheminées, proportions des ouvertures, nature et couleur des matériaux de façades...

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

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

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

Façades

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

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

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

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (40 unités au m² minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites), en ardoise naturelle à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en

matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Lorsque la construction s'insère dans un ensemble de constructions existantes présentant une homogénéité de couverture (ardoise très majoritaire, tuile très majoritaire par exemple), dans ce cas l'autorité compétente pourra exiger que le seul matériau autorisé pour la construction principale soit celui caractérisant cet ensemble de constructions.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant), en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus : les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante, le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

Les charreteries (ou *car ports*) seront réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, ou tout matériau similaire d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») ou tout matériau similaire d'aspect.

Abris pour animaux : leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de teinte sombre ou laissé naturel ou tout matériau d'aspect similaire ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire.

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

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

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation (Ppri de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

Clôtures ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport :

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur

recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.

- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- es haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être accepté d'autres hauteurs et d'autres dispositifs en fonction d'exigences particulières (clôture opaque pour le cimetière par exemple).

Pour les autres clôtures, sont seules autorisées :

- les clôtures de type agricole ou forestier constituées d'un grillage ou treillage fixé sur poteaux bois, dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol ; elles présenteront une hauteur maximale de 1,30 m, seront perméables à la petite faune, seront doublées ou non de haie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être accepté d'autres hauteurs et d'autres dispositifs en fonction d'exigences particulières (captage d'eau par exemple).

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration

préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, épicéas ...) sera interdite.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes

utilisés

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

Occupations et utilisations des sols

Construction

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

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

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

Construction existante

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

Annexe

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

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction

existante. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

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

Local accessoire

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (in *Fiche technique 13, lexique national*, 27 juin 2017 – Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des Paysages)

Pignon

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

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

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

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

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

Destination/affectation

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

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

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

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

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

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

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

nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

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

Installations classées pour la protection de l'environnement

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

Installations et aménagements

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

Patrimoine

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

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voies

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

Emprises publiques

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

Accès

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

Alignement

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

Limites séparatives

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

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

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

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

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

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

- les aires de stationnement extérieures non closes (stationnement à l'air libre, charreteries ou car-port par exemple).

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

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer... » L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :

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

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

code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article. L. 124-2 de ce code. » ;

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

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

Les clôtures :

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

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

Le défrichement :

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

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

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

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

Projet de paysage

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

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

Annexe 2

Essences constituant les haies taillées

Charme (feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin.
Troène (feuillage persistant),	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée.
If (feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an
Hêtre (feuillage marcescent)	<i>Fagus sylvatica</i> , forme de belles haies adaptées au Perche ; des variétés présentent des couleurs de feuillage intéressantes.
Aubépine (feuillage caduc)	Plante épineuse formant des haies impénétrables, donnant fleurs parfumées et fruits attractifs pour les oiseaux.
Érable champêtre (caduc)	Plante assez vigoureuse qui nécessite 3 à 4 tontes dans la saison, résistance parfaite au sec, belle couleur automnale.
Houx (feuillage persistant)	<i>Ilex aquifolium</i> , très bien adapté pour former des haies impénétrables à pousse raisonnable, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, des variétés à feuillage panaché sont disponibles.
Arbustes ornementaux	afin d'égayer la haie taillée par des floraisons ou des feuillages particuliers, des arbustes ornementaux pourront y être incorporés, qu'ils soient ou non taillés.

Annexe 3

Essences constituant des haies libres

Mise à jour en septembre 2017



Liste des essences locales conseillées par le Parc naturel régional du Perche pour une plantation de haies bocagères

Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	arbres moyens
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	arbres moyens
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	arbres moyens
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	arbres moyens
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	grands arbustes
Cerisier de Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	grands arbustes
Charme/charmille commun	<i>Carpinus betulus</i>	arbres moyens
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	hautes tiges
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	hautes tiges
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	hautes tiges
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	arbres moyens
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	grands arbustes
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	grands arbustes
Erable champêtre	<i>Acer campetre</i>	arbres moyens
Frêne élevé (commun)	<i>Fraxinus excelsior</i>	hautes tiges
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	grands arbustes
Genêt à balais (non financé par le Conseil Départemental de l'Orne)	<i>Cytisus scoparius</i>	petits arbustes
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	hautes tiges
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	arbres moyens
Merisier	<i>Prunus avium</i>	hautes tiges
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	grands arbustes
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	grands arbustes
Noisetier/coudrier	<i>Corylus avellana</i>	grands arbustes
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	hautes tiges
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	hautes tiges
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>	hautes tiges
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	hautes tiges
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	hautes tiges
Poirier	<i>Pyrus cordata</i>	arbres moyens
Pommier commun	<i>Malus domestica</i>	grands arbustes
Pommier sauvage ou des bois	<i>Malus sylvestris</i>	grands arbustes
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	grands arbustes
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>	petits arbustes
Saule à trois étamines	<i>Salix triandra</i>	petits arbustes
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	arbres moyens

Mise à jour en septembre 2017

Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	grands arbustes
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	petits arbustes
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i>	arbres moyens
Saule marsault (non financé par le Conseil Départemental de l'Orne)	<i>Salix caprea</i>	grands arbustes
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	grands arbustes
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	arbres moyens
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	grands arbustes
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platiphyllus</i>	hautes tiges
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	hautes tiges
Troène des bois (commun)	<i>Ligustrum vulgare</i>	grands arbustes
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	petits arbustes
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	grands arbustes

Vous pouvez trouver tous les renseignements sur notre site Internet via le lien suivant

www.parc-naturel-perche.fr/le-parc-en-action/des-patrimoines-proteger/paysages

Annexe 4

Les couleurs du bâti percheron



Les couleurs du bâti percheron



téléchargeable sur le site :
www.parc-naturel-perche.fr

Annexe 5

Conseils pour les constructions neuves **dans le Perche**

http://www.parc-naturel-perche.fr/sites/pnrperche/files/content/files/conseils_pour_les_constructions_neuves_dans_le_perche.pdf

Annexe 6

Intégration architecturale des capteurs solaires



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

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

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

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

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

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

Quelques principes :

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

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

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



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

1/4

III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

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

Quelques principes :

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



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

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



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



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE Un impact modéré

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



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

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT Un regroupement judicieux

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



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

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

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



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 67 78 66 / www.caue78.com

2/4

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

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

Quelques principes :

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

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



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

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



CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES Des modules semi-transparents

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



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

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES En éléments de couverture

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



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

CAPTEURS INDÉPENDANTS Une alternative

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



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



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

3/4

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

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78

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

SDAP 78

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

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

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

Parc naturel régional du Vexin français

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

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY

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

ENERGIES SOLIDAIRES

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

ECE

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

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

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

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France

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

ARENE

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

CONSEIL GENERAL 78

Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 60 98
www.yvelines.fr

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

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



édition 2009

A/4
