

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES HAUTS DU PERCHE SEANCE du 25 JANVIER 2024**

Nombre en exercice : 31
Nombre de présents : 22
Nombre de votants : 29

Convocation du 18.01.2024
Affichage du 18.01.2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq janvier, s'est réuni le conseil communautaire des Hauts du Perche à la salle des fêtes de Bizou suite à la convocation du 18.01.2024, affichée le dix-huit janvier 2024.

Etaient présents : M BAILLIF Christian, M BLOTTIERE Philippe, M BOUTTIER Jean-Jacques, Mme BRAULT Roselyne, M COUDRAY Pascal, Mme DJENNADI-MENEGHINI Virginie, M Du LAC Jean-Vincent, M DUGUET Christian, Mme EDOU Bernadette, Mme ENCELIN Elyane, M GUILLET Denis, M JUSZEZAK Jean-Claude, Mme LALAOUNIS Danièle, Mme LEROY Céline, M LE SECQ Emmanuel, M MANNOURY César, M MICHEL-FLANDIN Patrice, M NAEL Jean-Marc, M ORY Gilles, M POIRIER Franck, Mme REVET Evelyne, M VIANDIER Marcel.

Etaient absents-excusés : Mme BERGER Frédérique (donne pouvoir à Mme LEROY Céline), Mme CHAMARET Stéphanie, M GUEUGNON Jean-Edouard (donne pouvoir à M MICHEL-FLANDIN Patrice), M GUYOT Philippe (donne pouvoir à M BOUTTIER Jean-Jacques), M HOULLE Pascal (donne pouvoir à M JUSZEZAK Jean-Claude), Mme POUILLAIN Francine (donne pouvoir à M MANNOURY César), Mme RADIGUET Angéline (donne pouvoir à Mme ENCELIN Elyane), Mme SAUVANEIX Alexandra (donne pouvoir à M POIRIER Franck).

Etaient absents-non excusés : M DESCHAMPS Michel.

Assistait également : M. LAMPERIERE Frédéric DGS, M. BRAMOULLE Bernard.

Monsieur M BLOTTIERE Philippe est nommé secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2024.01.003

PLUI : APPROBATION DE LA 1ERE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

VU le code général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et L. 153-45 et suivants

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 mars 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du conseil communautaire prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 1;

Vu la délibération du conseil communautaire du 16 novembre 2023 fixant les modalités de mise à disposition du public ;

Vu les remarques des personnes publiques associées auxquelles le dossier a été transmis au titre de la notification :

- Avis de la chambre d'agriculture de l'Orne : expliciter le critère de proximité pour les constructions de piscine,
- Avis de l'UDAP de l'Orne : renforcer la règle de bonne insertion paysagère des clôtures séparatives en zones Ua et Ub,
- Avis du PNR du Perche : pas d'observations particulières.

Vu les résultats de la mise à disposition au public ayant fait l'objet de deux contributions :

- Demande d'ajustement de la zone Ua sur la commune de Tourouvre-au-Perche, secteur de la Verrerie (intégration de la parcelle AD 006),
- Demande relevant d'objets non traités dans le cadre de cette modification simplifiée.

Considérant que les avis des Personnes publiques associées exposés ci-dessus n'appellent pas d'évolutions du dossier notifié.

Considérant que pour répondre aux remarques émises lors de la mise à disposition, il est proposé de répondre favorablement à l'ajustement de la zone Ua de la Verrerie à Tourouvre-au-Perche.

Considérant que la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal telle qu'elle est présentée au conseil communautaire est prête à être adoptée.

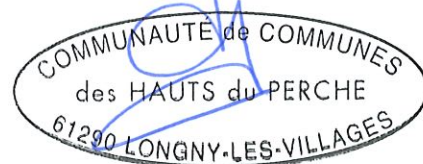
Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- Approuver la première modification simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal telle qu'elle est annexée à la présente,
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes durant un mois, et d'une mention dans le journal suivant : Ouest France,
- La modification du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture,
- La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Pour extrait certifié conforme

*Certifié exécutoire après réception en sous-préfecture, le
Et publication du*

**Le Président,
Emmanuel LE SECQ**



DÉPARTEMENT DE L'ORNE, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

PLUi prescrit le 29 août 2018
PLUi approuvé le 4 mars 2020

Modification simplifiée n°1 du PLUi prescrites le 17 novembre 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du
25 janvier 2024
arrêtant la modification
simplifiée n°1 du PLUi des Hauts
du Perche

Le président,
Emmanuel Le Secq

Date : **15 janvier 2024**
Phase : **APPROBATION**

N° de pièce : **1.2**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



1 – Exposé des choix retenus

La communauté de communes des Hauts du Perche souhaite ajuster son PLUj pour remanier certaines règles en zone Ua (clôtures) et Ap (piscines), et pour ajuster le zonage sur le tracé des zones Ux (présence d'habitations sans lien avec l'activité économique).

S'agissant des ajustements des règles relatives aux clôtures en zone Ua et Ub, il apparaît aujourd'hui que le niveau d'exigence est trop important notamment quant aux limites séparatives. Pour les zones Ap (agricoles avec enjeux paysagers et environnementaux), il semble cohérent d'autoriser les piscines (au même titre que les autres annexes). Enfin, les corrections de zonage permettent de retirer des habitations sans lien avec les activités économiques justifiant le classement en zone Ux.

En conclusion :

Pour les raisons évoquées ci-dessus, il est apparu nécessaire d'ajuster le règlement écrit et graphique du Plui de 2020 en proposant une nouvelle écriture des règles en zone Ua et Ap, et de corriger le tracé de certaines zones Ux.

2 – Présentation de la procédure

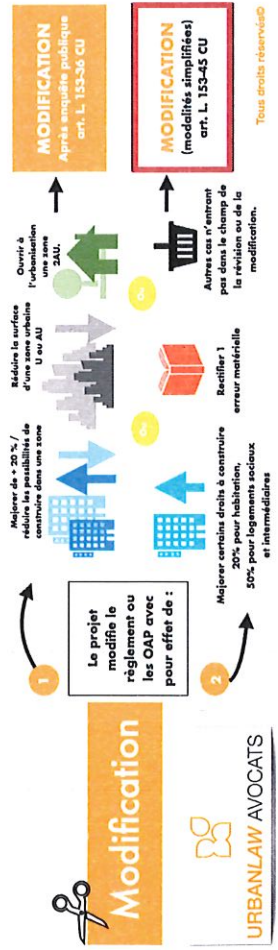
1) Procédure antérieure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUj) de la communauté de communes des Hauts du Perche a été approuvé le 4 mars 2020. La présente procédure de modification simplifiée, objet de la présente notice, a été prescrite le XXX.

2) Le choix de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Considérant que les évolutions présentées ci-dessus répondent aux dispositions de l'article L.153-45 et suivants, il convient d'engager une modification simplifiée (sans enquête publique).



2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

1/ Les ajustements apportés au règlement graphique

Corriger les tracés des zones Ux, pour retirer les constructions d'habitations sans liens avec l'activité économique

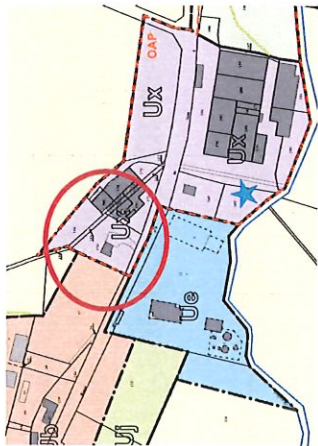
JUSTIFICATION

Il s'agit ici de rectifier quelques erreurs dans le tracé des zones Ux. En effet, certaines habitations sans liens avec l'activité économique se sont retrouvées en zone Ux (sans possibilités d'évolutions des constructions existantes).

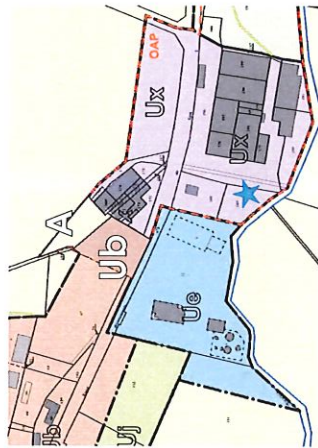
Cas n°1 : secteur Neuilly-sur-Eure

Il s'agit ici de retirer de la zone Ux les parcelles 305ZB144, 170 et 185. La parcelle 305ZB170 sera ajoutée à la zone Ub. Quant aux deux autres (305ZB144 et 185), elles seront classées en A (voir illustration ci-dessous).

AVANT



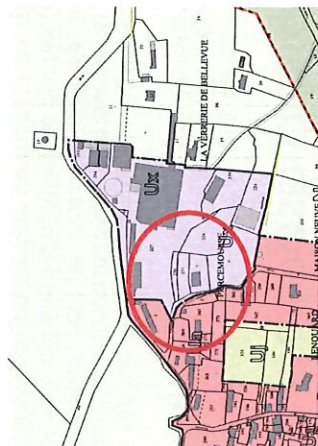
APRÈS



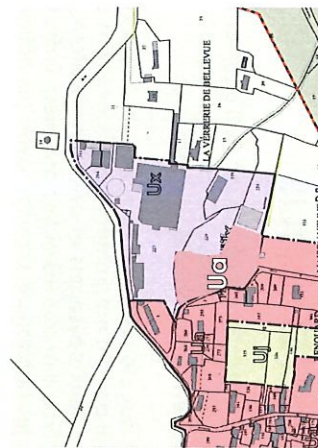
Cas n°2 : secteur Tourouvre

Il s'agit ici de retirer de la zone Ux les parcelles AD 6, 7, 230 et 231. L'ensemble de ces parcelles seront classées en zone Ua (voir illustration ci-dessous).

AVANT



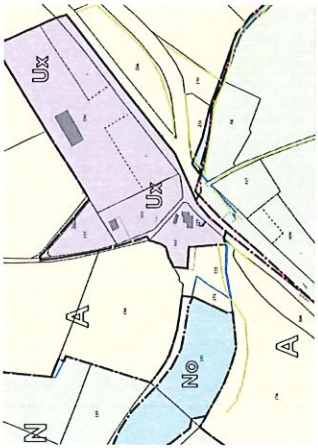
APRÈS



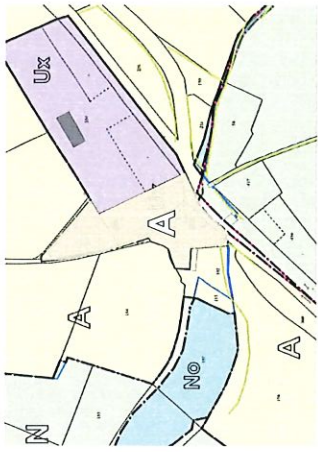
Cas n°3 : secteur La Ventrouze

Il s'agit ici de retirer de la zone Ux les parcelles OB 331, 333, 352 et 353. L'ensemble de ces parcelles seront classées en zone A (voir illustration ci-dessous).

AVANT



APRÈS



2/ Les ajustements apportés au règlement écrit

Faire évoluer les règles relatives aux clôtures en zone Ua et Ub

Dans les zones Ua et Ub, pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publiques, on supprime la référence au bois de châtaigner pour les échafas. D'autres essences de bois seront désormais acceptées.

Quant aux clôtures en limites séparatives, elles devront *a minima* s'intégrer au paysage et leur hauteur sera limitée à 2,00m. En cela, on laisse aux pédonnaires toutes latitudes pour composer en limites séparatives. Les bâches seront cependant interdites.

JUSTIFICATION

Il s'avère que les dispositions initiales du PLUJ de 2020 posent de nombreux problèmes à l'instruction des demandes en matière de clôtures. On rappelle que ces règles s'appuient sur la volonté générale de préserver l'aspect des bourgs et villages perchons. En cela, il semble opportun de maintenir des règles relativement strictes s'agissant des clôtures visibles depuis l'espace public, mais d'offrir plus de possibilités quant aux clôtures en limites séparatives (moins prégnantes sur l'ensemble du tissu bâti visible depuis l'espace public).

Permettre la construction des piscines en zone Ap

En zone Ap (agricole participant au bon fonctionnement des continuités écologiques) on permet la construction de piscines avec la même règles qu'en zone A, à savoir : « Son emplacement est autorisé : (...) Les bassins des piscines dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum, à condition d'être situés à proximité de la construction principale ».

JUSTIFICATION

S'agissant de la zone Ap, l'enjeu réside essentiellement sur la prise en compte des continuités écologiques. En ce sens, elles se rapprochent des enjeux traités au travers des zones naturelles (N). Or, la question des piscines en tant qu'annexes des constructions d'habitations existantes, elles sont autorisées en zone N et interdites en zone Ap. Cette évolution du règlement vise donc à permettre le traitement de ces piscines entre les zones N (normalement plus strictes) et les zones Ap (secteurs de la zone agricole).

Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024

Publié le

ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE

Berger
Levrault

3 / Compatibilité de la modification avec le schéma de cohérence territoriale

Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE

Compatibilité de la modification avec les dispositions du SCoT

Sur les ajustements des tracés des zones Ux à Neuilly-sur-Eure, Tourouvre et la Ventrouze

JUSTIFICATIONS

Il s'agit bien de rectifier des erreurs de tracé pour certaines zones Ux. Pour autant, on peut s'appuyer sur l'objectif du DOO « Améliorer l'organisation et la lisibilité des zones économiques », et sur sa déclinaison : « Renforcer la structuration et la lisibilité des zones économiques ». En veillant à limiter les constructions d'habitation dans ces zones Ux (zones économiques du PLUi), on permet de rendre plus lisible l'organisation du territoire.

Sur l'évolution des règles relatives aux clôtures en zones Ua et Ub

JUSTIFICATIONS

Les règles relatives aux clôtures, quelles soient en limite d'espace public ou en limites séparatives, visent à répondre aux objectifs de préservation et de mise en valeur des paysages et de l'identité percheronne. On retrouve notamment ces enjeux dans l'objectif « Maintenir les spécificités et le caractère rural du Perche ornais ».

Sur l'ajustement des règles relatives aux piscines en zone Ap

JUSTIFICATIONS

En zone A et a foriori en zone Ap, le PLUi répond à l'objectif de protection des espaces agricoles (page 20 du DOO). Il est prévu dans ce chapitre il est également rappelé qu'il convient de « Permettre des évolutions adaptées aux caractéristiques de la zone agricole ». Les piscines, en tant qu'annexes rentrent tout à fait dans cette catégorie.

4/Incidences sur l'environnement et auto-évaluation

Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE

Incidences des évolutions sur l'environnement et auto-évaluation

La présente modification simplifiée permettra d'ajuster le tracé de certaines zones Ux, de revoir les règles relatives aux clôtures en zone Ua et Ub, et de permettre les piscines en zone Ap.

Dans le cas de la modification simplifiée, l'impact sur l'environnement de ces évolutions du règlement (écrit et graphique) ont été appréhendées au travers des thématiques suivantes :

Thématique	Impact	Mesures
Consommation d'espace	Négligeable	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : les impacts sur la consommation d'espace seront nuls puisque ces ajustements ne visent qu'à extraire les constructions d'habitation déjà existantes. Seuls les projets de création d'annexes et d'extensions seront autorisés.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : Ici aussi les impacts seront nuls puisqu'il s'agit des règles en zones Ua et Ub (déjà urbanisées).</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : la consommation d'espace sera ici très mesurée puisque la règle impose une emprise maximale, et une relative proximité vis à vis de la construction principale.</p> <p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : en ajustant le tracé de certaines zones Ux, on limite l'impact des zones économiques sur les milieux naturels.</p>
Ressources naturelles et biodiversité	Neutre	<p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : les impacts en matière de préservation des milieux et de la biodiversité sont plus que limités puisqu'il s'agit des règles en faveur des zones Ua et Ub où l'enjeu environnemental est minime.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : les règles d'implantation des piscines en zone Ap permettent de limiter les impacts sur la biodiversité. Rappelons également qu'il s'agit d'une possibilité offerte uniquement aux habitations déjà existantes.</p>
Eau	Négligeable	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : en limitant les zones de développement économique, cette modification du PLU permettra de limiter l'impact sur la ressource en eau ainsi que sur les milieux aquatiques.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : une nouvelle fois, s'agissant d'un ajustement de règles sur les clôtures en zone Ua et Ub (secteurs urbanisés), les impacts sur la ressource en eau et sur les milieux aquatiques semblent tout à fait négligeables.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : Il faut ici prendre en compte une légère augmentation de la pression sur la ressource en eau pour l'usage des futurs piscines.</p>

Risques	NEUTRE	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : les différents secteurs traités ici ne sont pas soumis à des risques avérés. L'impact est donc nul.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : la modification des règles relatives aux clôtures en zones Ua et Ub n'engendre pas d'augmentation des risques. L'impact est donc nul.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : La création de piscines à proximité des habitations existantes en zone Ap n'est pas de nature à faire évoluer l'exposition aux risques. L'impact est donc aussi nul.</p>
Énergie, qualité de l'air, pollution atmosphérique, santé	Négligeable	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : ces ajustements de tracés en faveur des habitations existantes n'engendreront pas de nouvelles implantations et n'auront peu ou pas d'impacts sur ces différents items.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : Ici aussi les impacts seront nuls puisqu'il s'agit des règles en zones Ua et Ub (déjà urbanisées).</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : la consommation énergétique pourra légèrement augmenter avec la création de nouvelles piscines. Pour autant, on peut estimer que l'impact sera négligeable à l'échelle du territoire intercommunal.</p>
Cadre de vie, paysage, patrimoine naturel et culturel	POSITIF	<p>Sur les ajustements de tracé des zones Ux : les ajustements de tracés visent à tenir compte de la réalité des lieux. Les impacts sont donc tout à fait neutres.</p> <p>Sur la refonte des règles relatives aux clôtures : les règles relatives aux clôtures en limites séparatives pose le principe d'une insertion paysagère. Les impacts seront donc neutres voire positifs.</p> <p>Sur les piscines en zone Ap : en répondant aux attentes des propriétaires des habitations existantes, cet ajustement des règles de la zone Ap peut être considéré comme plutôt positif.</p>

Auto-évaluation des impacts de cette procédure sur l'environnement

En somme, il apparaît que les impacts de ces quelques modifications n'auront que très peu d'incidences sur l'environnement au sens large. Les modifications de zonage (quelques tracés de zones Ux) permettent de tenir compte de la réalité de l'occupation actuelle et ne permettent que très peu d'évolutions (annexes et extensions des habitations existantes). Les ajustements sur les règles de clôtures n'impacteront que les zones urbanisées Ua et Ub où les enjeux environnementaux sont peu prégnants. Quant à la possibilité de créer des piscines en zone Ap, elle n'est offerte qu'aux habitations existantes. L'impact sur la ressource en eau semble donc tout à fait mesurée.

Au bilan, on estime que les impacts de cette modification simplifiée seront très faibles, et qu'il ne semble pas nécessaire de poursuivre les investigations au travers d'une évaluation environnementale plus poussée.

Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024



Publié le 02/02/2024
ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE

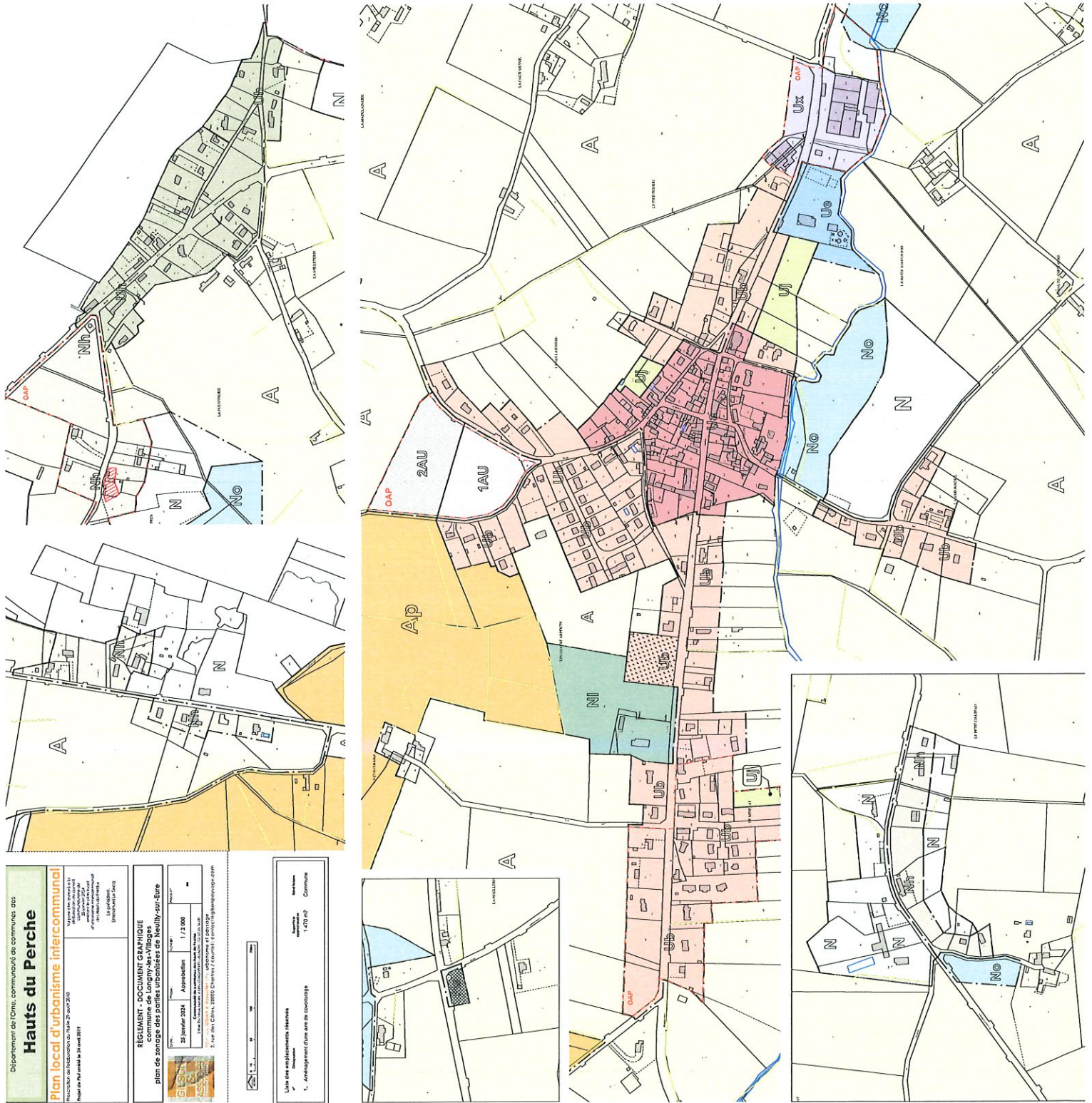
Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024

Publié le



ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE



Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024

Publié le

ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE



Département de l'Orne, communauté de communes des Hauts du Perche

Plan local d'urbanisme Intercommunal

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

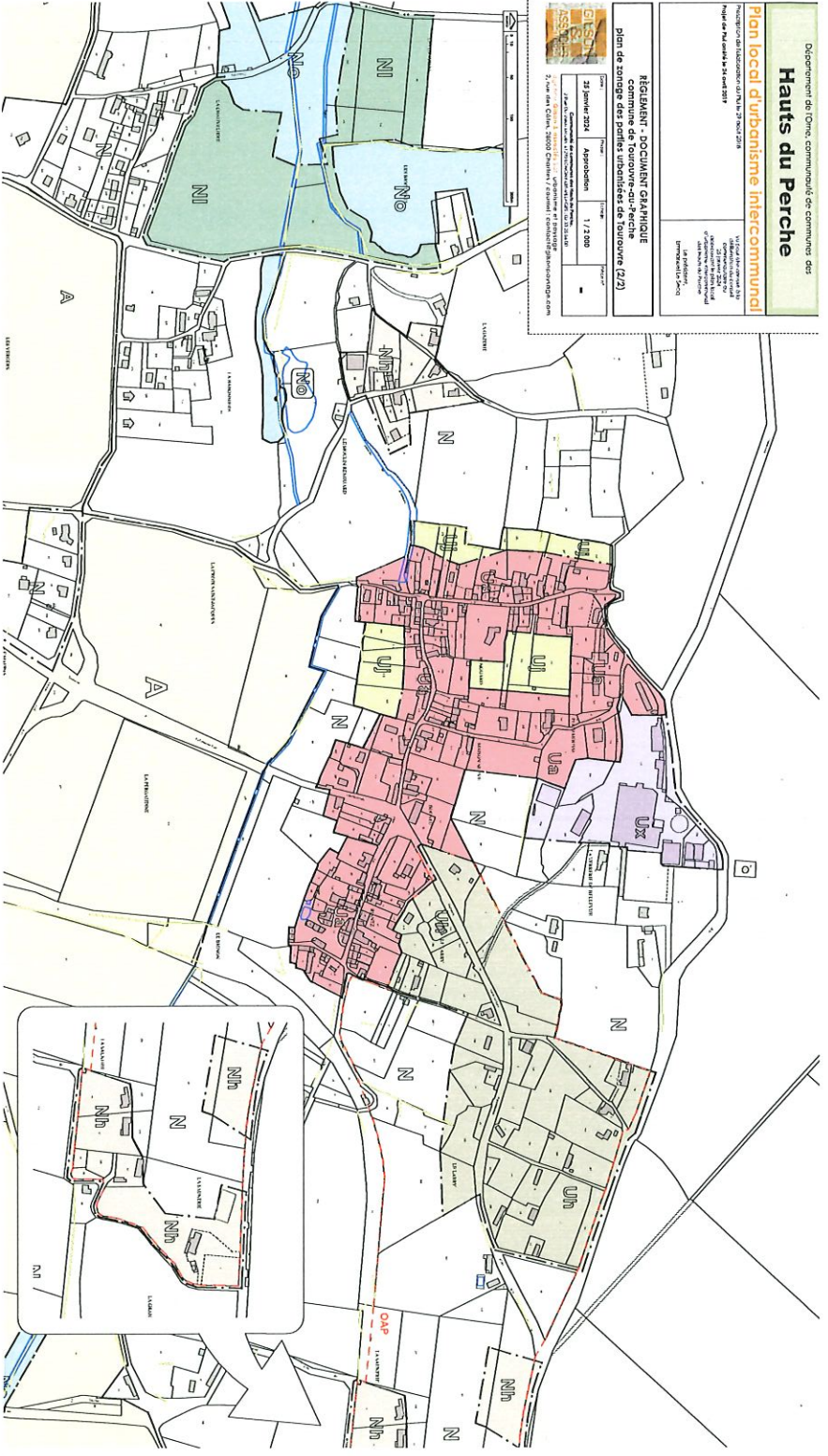
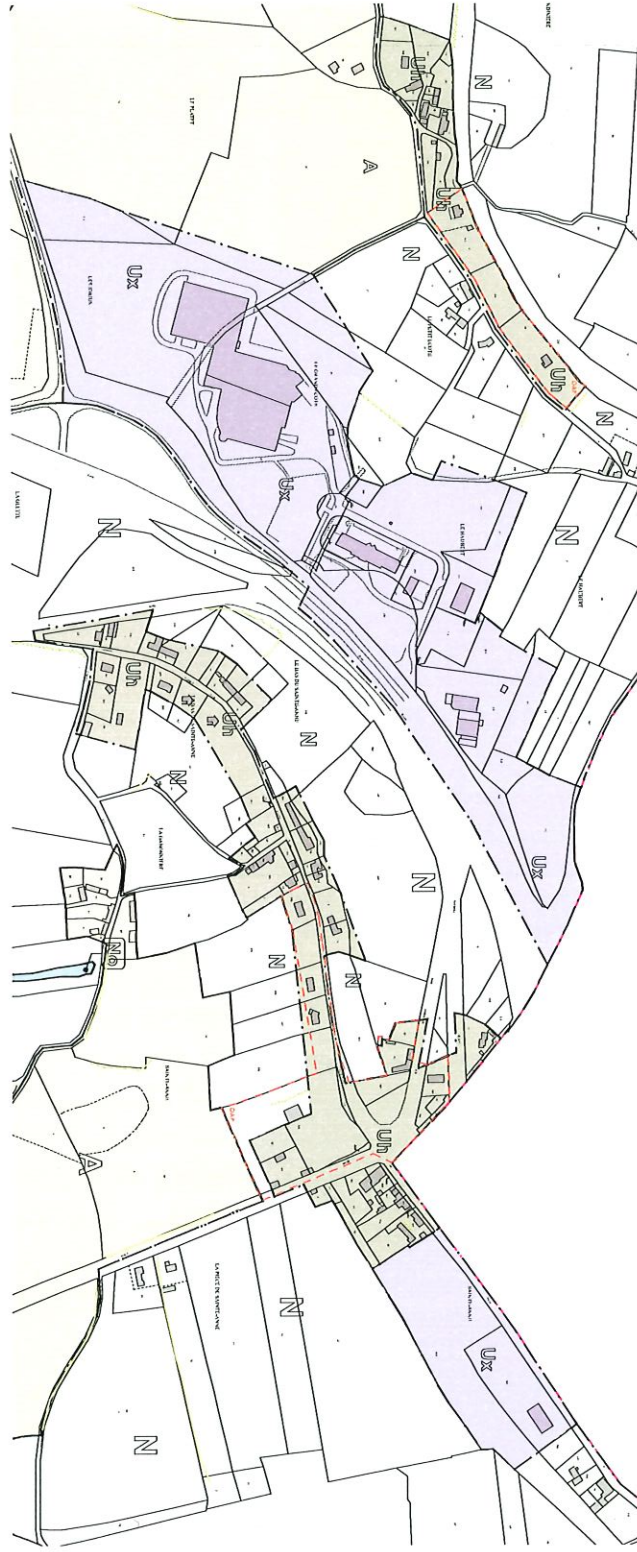
Document de référence en vigueur le 25/01/2024

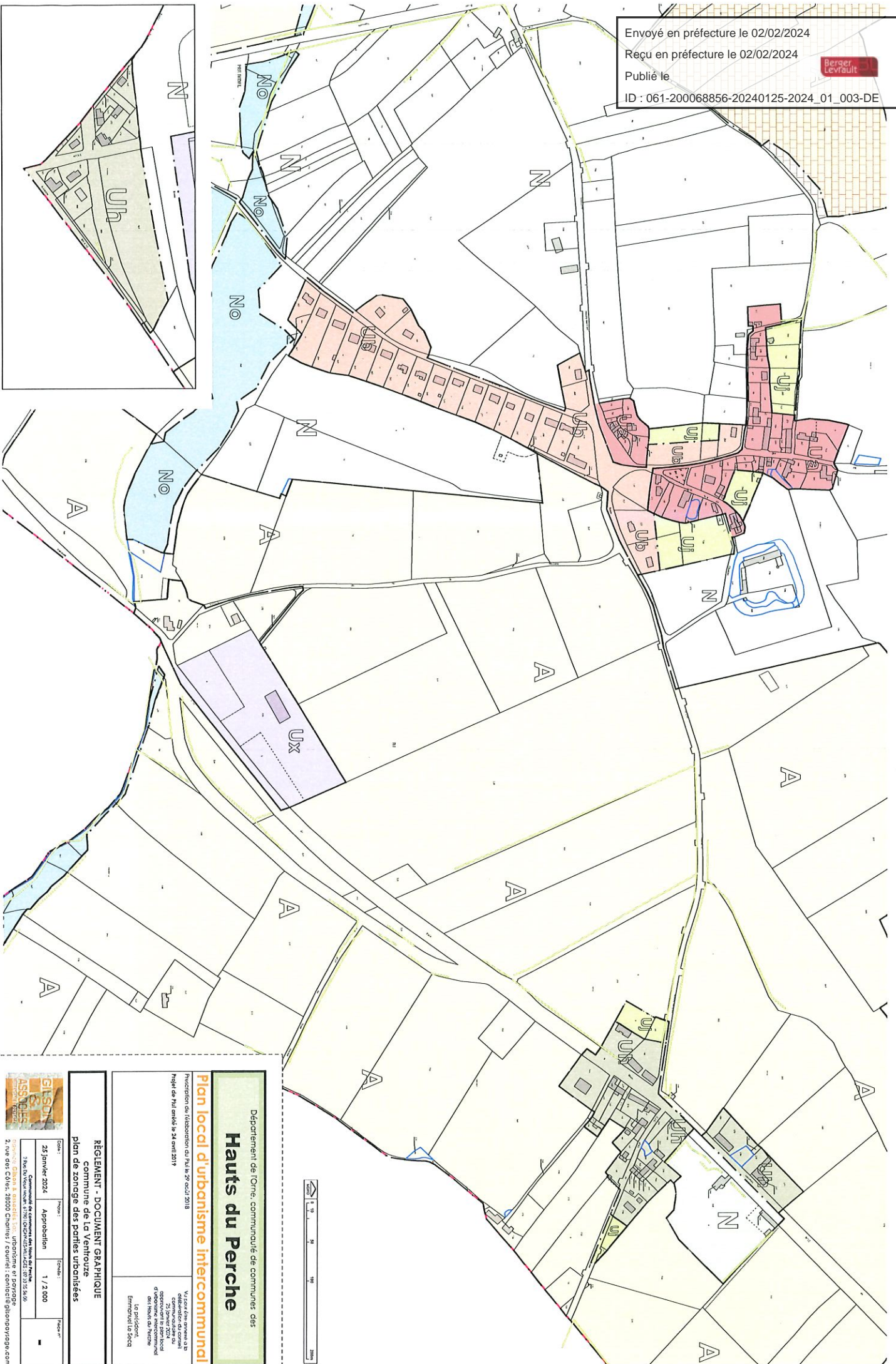
Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024

Document de référence en vigueur le 25/01/2024





Departement de l'Orne, communauté de communes des
Hauts du Perche

Plan local d'urbanisme intercommunal
 l'inscription de l'élaboration du P.L.U. le 29 août 2018
 Modifié par arrêté le 24 avril 2019

Voies d'urbanisme à l'obligation de conseil
 de l'arrêté du 20
 septembre 2024
 approuvant le plan local
 d'urbanisme intercommunal
 des Hauts du Perche
 Le président
 Emmanuel Le Néel

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
 Commune de La Vieville
 plan de zonage des parties urbanisées

Date	Intitulé	Échelle	Page sur
25 janvier 2024	Approbation	1 / 2 000	-

Envoyé en préfecture le 02/02/2024

Reçu en préfecture le 02/02/2024

Publié le

ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE



Département de l'Orne, communauté de communes des

Hauts du Perche



Plan local d'urbanisme intercommunal

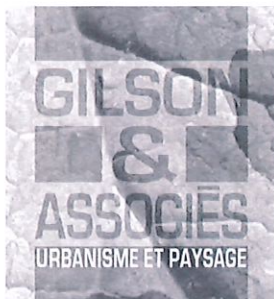
Plu prescrit le 29 août 2018
Plu approuvé le 4 mars 2020

1^{ère} modification simplifiée prescrite le 17 novembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 25 janvier 2024 approuvant la première modification du plan local d'urbanisme de la communauté de communes des Hauts du Perche

Le président,
Emmanuel Le Secq

Règlement écrit



Date :

15 janvier 2024

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Communauté de communes des Hauts du Perche
Place Louis-Debray 61190 Tourouvre
tél : 02 33 83 30 64, cdc-longny@wanadoo.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	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
I - Règles applicables à la zone Ua.....	17
II - Règles applicables à la zone Ub.....	23
III - Règles applicables à la zone Ue	29
IV - Règles applicables à la zone Uh	31
V - Règles applicables à la zone Uj.....	37
VI - Règles applicables à la zone UI.....	40
VII - Règles applicables à la zone Ux.....	44
VIII - Règles applicables à la zone 1AU	46
IX - Règles applicables à la zone 2AU	51
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	52
X - Règles applicables à la zone A	53
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	60
XI - Règles applicables à la zone N.....	61
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	69
Annexe 2 Liste d'essences pour constituer des haies taillées.....	79
Annexe 3 Liste d'essences pour constituer des haies libres.....	81
Annexe 4 Fiches du CAUE 61	84
Annexe 5 Les couleurs du bâti percheron	103
Annexe 6 Conseils pour les constructions neuves dans le Perche.....	104
Annexe 7 Intégration architecturale des capteurs solaires	105

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 des Hauts 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 le *Cahier de recommandations architecturales et urbaines* annexés au présent règlement.

Les **constructions antérieures à 1950** seront maintenues ou rétablies dans leur disposition originelle. Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites

dans le respect de leur architecture : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature de matériau, pentes des toitures, souches de cheminées, etc.

Pour les constructions édifiées sur un terrain en pente, sauf contrainte technique ou architecturale avérée, la construction principale, ses extensions et annexes accolées constitueront une juxtaposition longitudinale de volumes de hauteur et largeur décroissantes, adaptés à la pente du terrain.

Pour les maisons de ville et de bourg, les ouvertures en façade principale feront l'objet d'une composition régulière. Du côté de la façade principale, les ouvertures en toiture seront alignées avec celles de la façade.

Pour les constructions principales non mitoyennes, une des lucarnes sera *pendante* (ou *gerbière*), c'est-à-dire que la partie basse sera intégrée à la façade principale.

En tout état de cause, les travaux doivent être réalisés dans le respect des recommandations concernant les devantures commerciales, les maisons de bourg et bourgeoises figurant aux 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, tout abattage total, toute coupe à blanc comportant l'abattage d'arbres de haut jet, d'un linéaire d'au moins 50 mètres, est soumis à déclaration préalable et pourra être subordonné 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 de la structure bocagère du parc naturel régional),
- et sur les critères fixés le cas échéant par l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la trame bocagère,
- en s'appuyant sur l'annexe 2 pour la liste des essences.

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 dans les procédures d'urbanisme, 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 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 de l'Huisne

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

Il appartient au porteur de projet de consulter le lien suivant :

<http://www.orne.gouv.fr/bassin-de-l-huisne-a3324.html>

Zones inondables inventoriées par débordement de cours d'eau

Dans ces zones figurant à l'atlas des zones inondables de l'Orne (reportées au plan des contraintes) :

- 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 ;
- seront autorisées les extensions limitées 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 porteur de projet 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, des parapets et barrières de sécurité, des 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 à moins de 5 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 porteur de projet 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 repérées au plan des contraintes, 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 porteur de projet 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 porteur de projet 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 porteur de projet 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 porteur de projet de consulter le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Nuisances sonores

Pour connaître les nuisances sonores et pour mettre en œuvre les mesures qui s'imposent comme l'isolement acoustique, il appartient au porteur de projet 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 (disposition du plan masse, adaptation au terrain, aménagements paysagers...).

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 (disposition du plan masse, adaptation au terrain, aménagements paysagers, aspect de la nouvelle construction...).

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, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Rétention des eaux pluviales

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

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 les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Avre, de l'Iton, de l'Huisne et de la Sarthe amont.

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 cartographiques 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.

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 Mise en valeur des ressources naturelles

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol repérés par une trame particulière figurant au document graphique, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux carrières.

Article 11 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 12 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 13 Division du territoire en zones

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Ub, Ue, Uh, Uj, Uj, Ul et Ux ;
- la zone d'urbanisation future 1AU 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, Nh, Ni 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.

Article 14 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 15 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

- Exploitation 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 égale ou 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 l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité.
- 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

De manière générale, l'implantation des constructions principales devra préserver la cohérence du front bâti, ce qui n'exclut pas des implantations en léger décalage par rapport aux constructions voisines.

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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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 et si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement. 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, ocre, 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 pré patiné, 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.

Lorsqu'un groupe de constructions présentant une homogénéité de couverture ou défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe 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) ou 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 pré patiné, ou tout matériau similaire d'aspect 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.

Ua 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 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 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, 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 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 de tous dispositifs (hors bâche) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage, et dans la limite d'une hauteur de 2,0 m.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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 à la zone Ub

Caractère de la zone

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

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

- Exploitation 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 égale ou 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 d'exploitation agricole et d'exploitation forestière sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité.

- 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

De manière générale, l'implantation des constructions principales devra préserver la cohérence du front bâti, ce qui n'exclut pas des implantations en léger décalage par rapport aux constructions voisines.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ub 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.

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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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 d'une valeur minimale de 35° 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 et si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement. 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, ocre, 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 pré patiné, 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.

Lorsqu'un groupe de constructions présentant une homogénéité de couverture et défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe 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) ou 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 pré patiné, ou tout matériau similaire d'aspect 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 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 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, 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 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 de tous dispositifs (hors bâche) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage, et dans la limite d'une hauteur de 2,0 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, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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-fige, 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

- Exploitation 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 en tout ou partie les grandes lignes de l'architecture traditionnelle du Perche exposées dans les fiches figurant en annexe 4.

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 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

- Exploitation 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 égale ou 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 compatibles avec l'environnement habité.
- 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 voies et emprises publiques

De manière générale, l'implantation des constructions principales devra préserver la cohérence du front bâti, ce qui n'exclut pas des implantations en léger décalage par rapport aux constructions voisines.

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'éégout 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 en tout ou partie les grandes lignes de l'architecture traditionnelle du Perche exposées dans les fiches figurant en annexe 4.

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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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 et si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement. 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, ocre, 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.

Lorsqu'un groupe de constructions présentant une homogénéité de couverture et défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe 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) ou 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 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 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 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, 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, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum ; 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, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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 monospécifique (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 constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. 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 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 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, 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, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum ; 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, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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 monospécifique (peupliers, Épicéas ...) sera interdite.

VI - Règles applicables à la zone UI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant principalement à des équipements de loisirs structurés tels le *Monaco Parc*.

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

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

Destinations

- Exploitation agricole et forestière :
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles figurant à l'article suivant.

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

- Les constructions à destination d'habitation, sous destination logement si elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des équipements collectifs de loisirs autorisés.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service si elles sont directement liées et nécessaires aux équipements collectifs de loisirs autorisés.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles en termes de nuisance avec les équipements collectifs de loisirs autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, d'installations liées équipements collectifs de loisirs, aux fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

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.

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.

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.

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, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Habitat léger de loisir, roulottes, caravanes...

Les couvertures devront être traitées dans des teintes sombres et neutres, non réfléchissantes, se fondant dans l'environnement. Les teintes sombres sont imposées, à choisir dans la palette suivante : bleu vert et les teintes proches

(équivalant RAL 5001), bleu saphir et les teintes proches (équivalant RAL 5003), bleu gris et les teintes proches (équivalant RAL 5008), bleu azur et les teintes proches (équivalant RAL 5009), gris anthracite et les teintes proches (équivalant RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalant RAL 7021).

Autres constructions, 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. 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, ocre, 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) ou 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..

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

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation 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 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, 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).

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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 monospécifique (peupliers, Épicéas ...) sera interdite.

Aménagements paysagers

Les installations et constructions devront être intégrées par des plantations par un projet de paysage tel que défini au lexique.

VII - 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

- Exploitation 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, 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 ;
 - s'il s'agit de constructions à sous-destination d'hébergement directement liées aux activités de la zone et si elles sont intégrées au volume principal à destination d'activités économiques.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60% du terrain.

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 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 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 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 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.

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

1AU 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 en tout ou partie les grandes lignes de l'architecture traditionnelle du Perche exposées dans les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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.

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 et si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement. 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, ocre, 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) ou 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 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. 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 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, 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, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum ; 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.

Équipements et réseaux

1AU Desserte par les voies publiques ou privées

Les opérations devront être compatibles avec les prescriptions exposées le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.
cès devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

IX - Règles applicables à la zone 2AU

Il s'agit d'une zone peu ou mal desservie par les réseaux qui pourra être ouverte à l'urbanisation 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

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

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles figurant à l'article 2.

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

- les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

X - 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 100 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, sont autorisées à condition :
 - d'être situées à proximité de la construction principale,
 - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
 - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
 - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
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, sont autorisées à condition :
 - d'être situées à proximité de la construction principale,
 - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
 - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
 - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
9. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition d'être situés à proximité de la construction principale.
10. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté, 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) à destination de commerces et d'activités de services, à sous-destination de bureau, à destination d'habitation 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 si l'activité économique est compatible avec l'environnement habité,
 - 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 constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de

production, s'il s'agit d'activités compatibles avec le bon fonctionnement des continuités écologiques.

2. 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.
3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
 - d'être situées à proximité de la construction principale,
 - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
 - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
 - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
4. 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, sont autorisées à condition :
 - d'être situées à proximité de la construction principale,
 - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
 - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
 - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
5. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté, 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.
6. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition d'être situés à proximité de la construction principale.

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 : non réglementé.

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 6,0 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, hors projets agricoles et forestiers, intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des guides et fiches figurant en annexe 4 du règlement et en annexe au présent dossier.

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.

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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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 constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés en intégrant globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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.

Pour les constructions nouvelles agricoles et forestières, situées dans des zones non intégrées par de la végétation existante conservée, la création d'un masque végétal constitué d'essences locales (liste à l'annexe 2) sera exigée.

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation 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 murets de 0,80 m de hauteur maximum 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, 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, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum ; 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, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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-

Implantation de panneaux solaires au sol

L'installation de panneaux solaires au sol doit faire l'objet d'une intégration paysagère atténuant leur impact sur le paysage.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

XI - 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 Nh** correspond aux rares secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal).

Le **secteur Ni** correspond à des équipements de 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, de l'imperméabilisation des sols, des constructions, des assèchements... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition, et d'y autoriser les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N 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 porteur de projet 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 à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
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 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...
5. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
 - d'être situées à proximité de la construction principale,
 - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
 - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
 - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
6. 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, sont autorisées à condition :
 - d'être situées à proximité de la construction principale,
 - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
 - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
 - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
7. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition d'être situés à proximité de la construction principale.
8. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté, 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.
9. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue du développement de l'activité économique, 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.
10. 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 Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions.
- 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 constructions à destination d'hébergement, 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,
 - et, si possible, leur mode de construction limite l'impact sur les milieux qui les abritent.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 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 ; 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.

Emprise au sol des constructions

Zone N : voir article 2.

Secteur Ne : article non réglementé.

Secteur Nh : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur Ni : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

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

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 Nh : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,0 m à l'égout du toit et 7,5 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 4,0 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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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 et si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement. 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.

Lorsqu'un groupe de constructions présentant une homogénéité de couverture et défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe 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) ou 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 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.

Pour les constructions nouvelles agricoles et forestières, situées dans des zones non intégrées par de la végétation existante conservée, la création d'un masque végétal constitué d'essences locales (liste à l'annexe 2) sera exigée.

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation 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 murets de 0,80 m de hauteur maximum 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, 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).

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, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, 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.

Implantation de panneaux solaires au sol

L'installation de panneaux solaires au sol doit faire l'objet d'une intégration paysagère atténuant leur impact sur le paysage.

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

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

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

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

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

L'emprise au sol comprend :

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

L'emprise au sol ne comprend pas :

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

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

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

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

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

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espaces boisés classés

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

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

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

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

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones

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

Les clôtures :

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

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

Le défrichement :

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

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

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

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

Projet de paysage

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

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

Annexe 2

Liste d'essences pour constituer des haies taillées

- Charme** (feuillage marcescent) *Carpinus betulus*, 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), *Ligustrum vulgare*, *L. californicum*, 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) *Taxus baccata*, 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) *Fagus sylvatica*, 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) *Ilex aquifolium*, très bien adapté pour former des haies impénétrables à pousse raisonnable, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, des variétés à feuillage panaché sont disponibles, préfère des sols légèrement acides à des sols calcaires, se plaît néanmoins partout,

pieds femelles portant des fruits attractifs pour les oiseaux.

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

Liste d'essences pour constituer 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
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	grands arbustes
Cerisier de Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	grands arbustes
Charme/charmillle 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 platiphyllos</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

Fiches du CAUE¹ 61

¹ [Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Orne](#)

Valoriser le patrimoine du Perche

LE PAYSAGE PERCHERON ET LA MAISON

1 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



Dans le Perche, l'habitat est dispersé dans le paysage. Le réseau de chemins, au tracé sinueux, épouse les courbes du relief.



Implantées dans la pente ou en creux des vallons, les fermes et les maisons isolées sont entourées de boisements, de haies et de vergers.



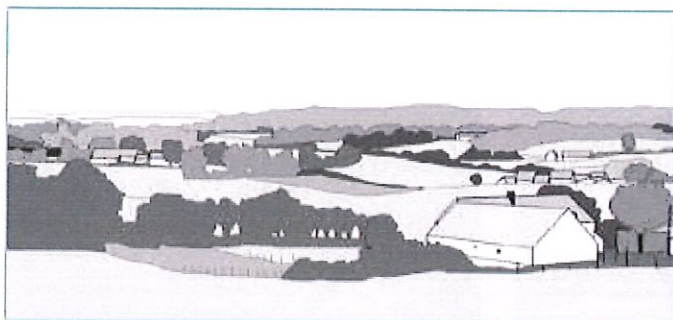
Autour des hameaux et des bourgs, la végétation joue également le rôle d'écran pour les habitations.



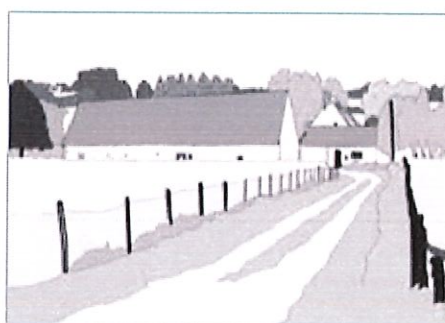
Là où les haies sont supprimées, là où l'accompagnement végétal autour des bâtiments disparaît, le paysage se banalise.



LE PAYSAGE PERCHERON ET LA MAISON



Le relief vallonné, les boisements positionnés sur le haut des collines, les haies et les chemins découpent l'espace en de petits sites occupés par les nombreuses maisons, les grandes fermes isolées, les villages et les bourgs.



Pour accéder aux maisons et aux fermes, un chevelu dense de chemins s'est développé. Greffé sur les voies principales, il reliait autrefois les habitations entre elles. Aujourd'hui, en raison de l'évolution de l'agriculture et des modes de transport, les chemins d'accès se terminent souvent en impasse.



Les hameaux s'organisent autour d'un puits ou d'une fontaine.

Les bourgs, implantés sur le versant d'une colline ou en creux de vallon, ont une structure rayonnante autour de la place et de l'église. La présence du végétal (arbustes, grimpantes, trottoirs enherbés...) maintient le caractère vernaculaire des bourgs du Perche.



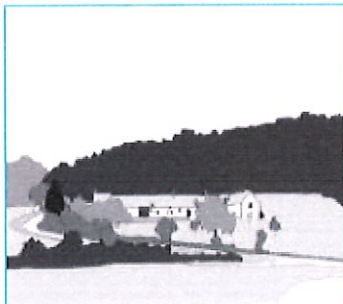
Dans les bourgs implantés sur une rivière, l'eau reste secrète. Elle a cependant généré la construction de nombreux ouvrages et un réseau d'usages : sentes d'accès, jardins potagers, murs de soutènement, lavoirs ...

LA MAISON ET SON PAYSAGE DE PROXIMITÉ

2 FICHE THÉMATIQUE

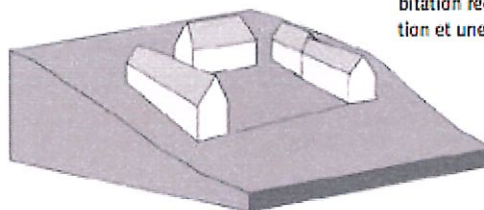
Page 1

LA MAISON PAR RAPPORT AU RELIEF



Dans le Perche, les maisons sont souvent implantées dans la pente, adossées à un boisement ou à proximité des rivières, hors des zones inondables.

L'ORIENTATION DE LA MAISON SUR LE TERRAIN



Les corps de fermes se composent de la maison d'habitation et des bâtiments d'exploitation, répartis autour d'une cour ouverte. La façade de l'habitation recherche la meilleure exposition et une ouverture sur le paysage.

LES ACCÈS À LA MAISON



Les chemins d'accès aux maisons et aux fermes isolées sont souvent plantés de haies taillées ou d'alignement d'arbres fruitiers.

Dans les bourgs, la végétation du domaine privé participe au paysage collectif de la rue.

C.A.U.E. 28 : Tél. : 0237212131
6, Rue Ch. Victor Garola - 28000 Chartres

Perc du Perche : Tél. : 0233853636
11, Place Saint-Roch - 61100 Rémalard

C.A.U.E. 61 : Tél. : 0233269434
54, Rue Saint-Blaise - 61000 Nonjon

Création/Conception: René Verthe, paysagiste

LA MAISON ET SON PAYSAGE DE PROXIMITÉ

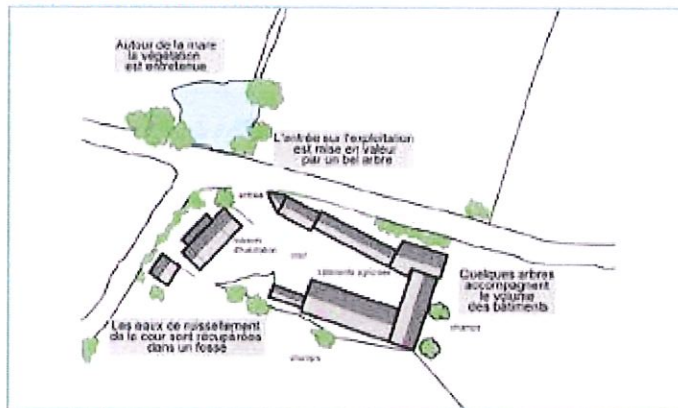


LA MAISON ISOLÉE OU BORDAGE



La maison isolée était souvent un bordage, petite maison à vocation agricole entourée d'un jardin, d'un potager, d'un verger hautes tiges et quelques pièces de terre à proximité.

L'EXPLOITATION AGRICOLE



Les exploitations agricoles sont dispersées dans le paysage percheron. Traditionnellement le végétal que l'on y trouve est lié à l'économie agricole : le verger de pommiers pour le cidre, les saules et les frênes têtards pour assainir les zones humides... Aujourd'hui, le rôle du végétal est aussi de mettre en valeur un bâtiment, de délimiter un espace, de fermer une vue...

LE HAMEAU OU VILLAGE



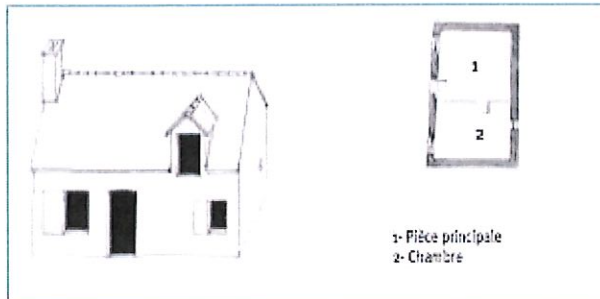
Dans le Perche, le village se caractérise par la petite taille des maisons et des jardins qui s'imbriquent les uns aux autres.

La présence du végétal se décline sous plusieurs formes. Autrefois, on trouvait surtout des vignes, des pommiers et des rosiers. Aujourd'hui, on trouve des fleurs, des grimpantes le long des façades, des murets, en bordure des routes, des jardins potagers, des bosquets, puis des haies arbustives moyennes qui se prolongent en clôture pour les prairies.

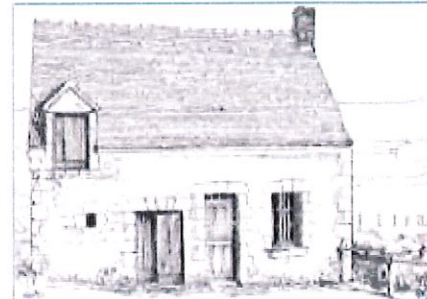
MAISONS ISOLÉES typologie des volumes

3 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



Type 1 : la maison ouvrière



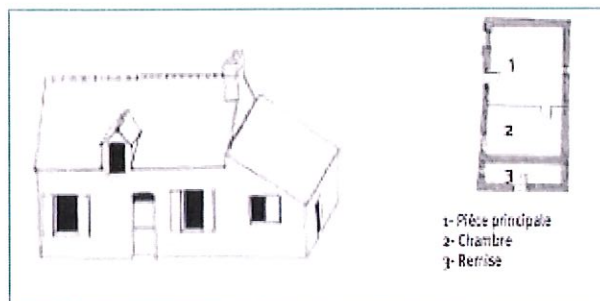
Exemple

La maison ouvrière (ou bordage), est composée d'une salle parfois associée à une chambre mitoyenne, ou à une petite étable, cette maison constitue le module minimal de l'habitation rurale.

Sa construction stricte et fonctionnelle possède déjà les caractéristiques et les qualités des constructions plus riches. L'ensemble des baies de la maison donne sur la façade principale (généra-

lement orientée sud, sud-est). La toiture à deux pans, dressée sur des pignons droits ne comporte ni débord, ni ouverture et abrite un comble servant de volume de stockage. Une lucarne permet l'accès au comble, depuis la façade principale. Bien qu'il ne soit pas systématique, l'*encuvement** du comble est très fréquent (gain de place et facilité de circulation à l'intérieur du comble). Les éléments de décors sont souvent marqués

d'une grande sobriété (linteau de baie cintré, corniche à profil simple sous égout).



Type 2 : la maison ouvrière avec un appentis



Exemple

L'appentis situé en pignon est le cas le plus fréquent d'adjonction, car c'est une manière économique, fonctionnelle et logique de créer un volume d'usage, annexe à l'habitation (resserre ou cellier, porcherie, clapier).

La position de l'appentis est indifférente (est ou ouest) et celui-ci n'est que très rarement accessible depuis l'intérieur de l'habitation.

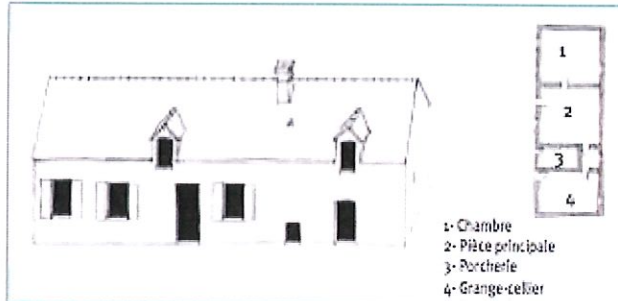
Si l'examen de la construction le laisse parfois percevoir (chaîne d'angle en pignon du volume principal, par exemple) il ne faut pas en tirer la conclusion hâtive que l'appentis a toujours été réalisé tardivement. C'est souvent par commodité que l'habitant aidé par un compagnon en prévoyait la construction, a posteriori en fonction de ses disponibilités matérielles.

La qualité, l'assemblage et le choix des matériaux sont, le plus souvent, équivalents à ceux qui sont adoptés pour la partie principale de l'habitation. On remarque qu'en fonction de l'usage de l'appentis, les accès peuvent se faire soit du côté de la façade principale (resserre) soit du côté du pignon (abris des animaux).

*voir glossaire

MAISONS ISOLÉES typologie des volumes

3 FICHE THÉMATIQUE



Type 3 : la longère



Exemple

Cette maison (ou longère), correspond à la juxtaposition de deux habitations pour ouvriers agricoles (selon le modèle du volume d'habitation isolée).

Construite logiquement avec une stricte juxtaposition longitudinale, sa longueur varie selon les dispositions des logements et des espaces, réservés à l'activité agricole, qui lui sont souvent adjoints. Ce type de maison fait souvent partie d'un grand domaine agricole, sa réalisation est soignée et la présence d'élé-

ments de décors sophistiqués peut rappeler la condition du propriétaire du domaine.

Tenant compte de l'évolution du monde rural à la fin du XIX^e siècle, les longères ont été adaptées à un usage uni-familial. Elles ont donc subi des transformations, tant dans leur disposition intérieure qu'extérieure. Des baies ont été modifiées (création ou suppression) afin de créer un espace habitable plus impor-

tant. Le type de la longère s'apparente directement au corps de ferme percheron lorsque celui-ci associe l'habitation, l'abri des animaux et le stockage.

En contrepartie, la longère est rarement associée à d'autres bâtiments, ce qui la différencie dans ses dispositions topologiques (dimension de la parcelle et positionnement de la construction) de la ferme à cour.



Type 4 : la maison fermière



Exemple

La maison fermière représente un ensemble fonctionnel autonome qui associe physiquement l'habitation familiale aux activités agricoles.

L'ensemble, sans doute le plus typique de l'architecture percheronne, est constitué par juxtaposition longitudinale de volumes de hauteur et de largeur décroissante. Les nombreuses varia-

tions de ce principe d'assemblage constituent le charme de cette architecture rurale. L'harmonie de la composition d'ensemble ressort essentiellement de l'espacement judicieux des percements et de leurs proportions strictement adaptées à leur utilité. Les baies du volume d'habitation reçoivent parfois une ornementation, les distinguant subtilement des baies d'usage plus utilitaire.

Les éléments de décor, peu nombreux, soulignent l'homogénéité entre système constructif, utilité fonctionnelle et personnalisation de la maison. Les corniches sous égout, le linteau cintré, l'encadrement en pierre appareillée, le fronton de corniche, constituent le registre *architectural** le plus fréquent.

*voir glossaire

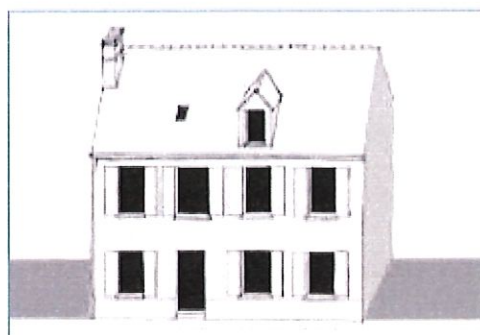
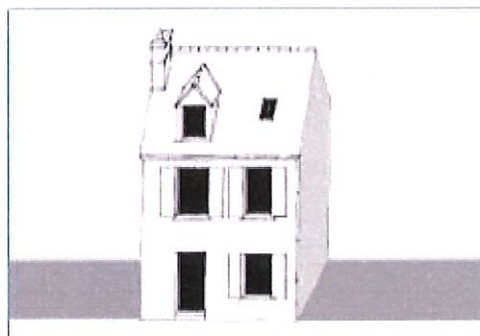
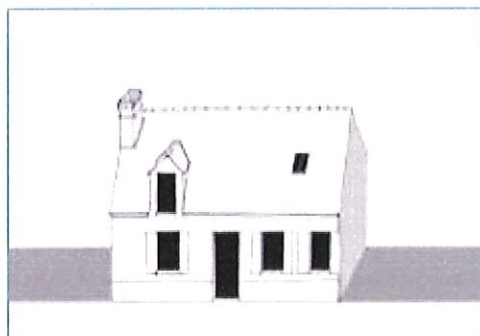
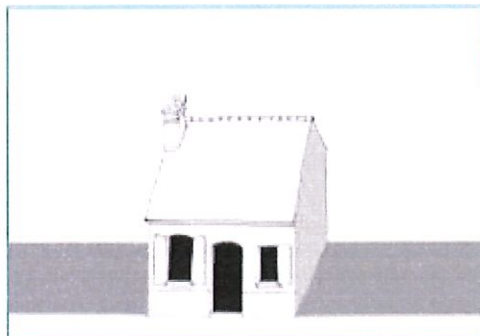
MAISONS DE BOURGS

typologie des volumes

4

FICHE THÉMATIQUE

Page 1



La définition des typologies des maisons de bourg ne doit pas être appréciée comme un catalogue de modèles de maisons, mais plutôt comme des principes généraux d'organisation et de composition aboutissant à une maison dont l'identité formelle et esthétique est adaptée au milieu urbain traditionnel.

INFLUENCE DE L'ÉVOLUTION DU BOURG SUR CELLE DE LA MAISON

Cette influence est fondamentale dans la connaissance de l'origine et de l'évolution de la maison. Située dans le centre ancien (jusqu'à la fin du XIX^e siècle), elle peut déjà se différencier, selon la disposition parcellaire et la relation entre parcelle et rue. Généralement, la façade sur rue est construite à l'alignement et jusqu'aux limites séparatives, en mitoyenneté avec les maisons voisines. Les maisons les plus modestes ne comportent souvent qu'une habitation en rez-de-chaussée, surmontée d'un comble formé sous une toiture à deux pans. La maison ouvrière comporte généralement de une à deux fenêtres en rez-de-chaussée et une porte d'accès, de dimensions modestes. Le comble peut posséder une lucarne mais ce n'est pas une règle absolue. Pour les bourgs plus importants dont l'origine remonte à l'époque médiévale, la maison la plus simple comporte deux niveaux habitables et deux travées d'ouvertures (une porte et une fenêtre au rez-de-chaussée, deux fenêtres à l'étage).

Les maisons dites "à pignon sur rue" ne représentent qu'une petite minorité dans l'architecture percheronne et constituent donc des exceptions à étudier cas par cas.

Les maisons de bourg destinées, dès l'origine, à accueillir une activité commerciale (échope, boutique), sont souvent conçues sur trois travées de baies verticales. Elles comportent un étage supérieur pour l'habitation. Les combles pouvaient servir de réserve pour le commerce.

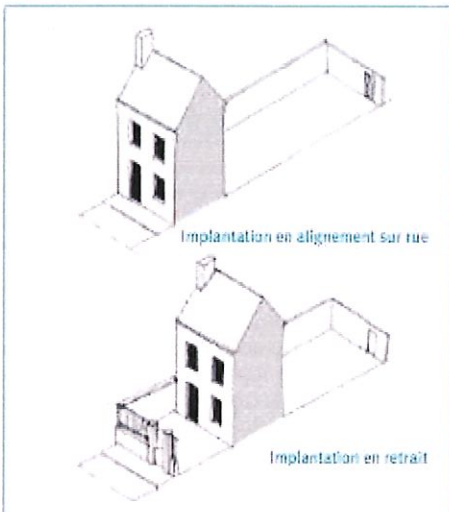
Les maisons de dimension plus importante, se distinguent par l'addition d'une travée (quatre fenêtres et deux niveaux pour le type le plus fréquent). Cette disposition permet d'intégrer une porte cochère sur la rue. Cette porte donne accès à la cour et au jardin, bien que généralement (et ceci est vrai pour les maisons modestes), un accès par l'arrière de la parcelle était jadis la règle dans les bourgs peu denses.

MAISONS DE BOURGS

typologie des volumes



Maisons de centre-bourg

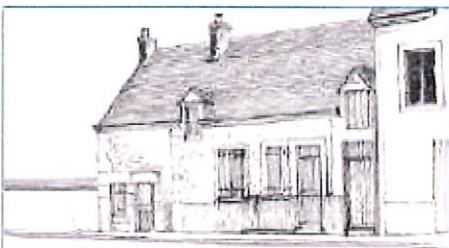


Implantation en alignement sur rue

Implantation en retrait



Maisons sur cour commune



Les modes constructifs de la maison de bourg restent quasiment identiques à ceux utilisés dans les campagnes, dans la mesure où les matériaux utilisés restent liés à une extraction et une fabrication locales.

La maison de centre bourg.

Sous l'effet du respect de l'alignement et du principe de mitoyenneté elle se différencie donc de la maison isolée par l'absence d'adjonctions longitudinales et d'excroissance des combles. La largeur limitée de la façade oblige au respect d'une composition régulière et à la juxtaposition plus serrée des baies. Hormis pour les usages commerciaux les *lucarnes** de toiture ne servent qu'à l'éclairage des combles et leurs dimensions sont souvent plus modestes. Elles sont disposées selon l'axe de composition vertical que constituent les fenêtres, puisqu'elles n'ont plus à être accessibles depuis l'extérieur, à l'exception des lucarnes à croupe avancée permettant de monter les sacs, depuis la rue.

Les groupements de maisons sur cour commune.

Cette disposition est fréquente dans de nombreux bourgs. Les maisons s'organisent en mitoyenneté autour d'un espace commun et certaines peuvent alors présenter une disposition d'angle. Le type reste très proche de la maison construite à l'alignement de la rue.

Les maisons de faubourg.

Les faubourgs se développent à partir du début du XIX^e siècle. Comme dans les bourgs, les maisons sont disposées en mitoyenneté, à l'alignement, et sont le plus souvent destinées à l'accueil de familles modestes (hormis certaines résidences bourgeoises atypiques). A la fin du XIX^e siècle, l'usage et la mode du jardin d'agrément se développe, et donc le recul de la maison et l'apparition d'une clôture sur rue, pour aboutir au type pavillonnaire où la mitoyenneté du bâti n'est plus recherchée.

Les édifices urbains sont plus sensibles aux effets de reproduction des modèles. On peut constater des effets d'homogénéisation, liés à l'organisation des corporations d'artisans locaux, ainsi qu'au choix de modèles répétitifs par les habitants. Cette tendance est particulièrement visible dans les bourgs percherons où les maisons sont réalisées en maçonneries mixtes de briques apparentes et enduit de chaux. Les éléments de décors suivent la même évolution, tout en conservant la rigueur et la logique d'usage des décors ruraux.

La différenciation entre urbain et rural se manifeste par la présence plus systématique d'éléments de décor (corniches et encadrements) et par l'apparition de ferronneries (garde-corps, balcons, etc..).

Enfin, la notion de représentation et de distinction de la façade sur rue se traduit par la présence de décors spécifiques pouvant revêtir une fonction symbolique (niches, figures sculptées, effigies, etc...). Les menuiseries extérieures des maisons de bourg reflètent, elles aussi, les mêmes évolutions. Certains éléments des constructions rurales perdurent dans les seuls édifices modestes (portes à deux battants superposés, par exemple).

*voir glossaire

Valoriser le patrimoine du Perche

MATÉRIAUX, TEXTURES, COULEURS

5 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



C.A.U.E. 28 : Tél. : 0237212131
6, Rue Ch. Victor Garola - 28000 Chartres

Parc du Perche : Tél. : 0233853636
11, Place Saint-Roch - 61110 Rémzard

C.A.U.E. 61 : Tél. : 0233261654
54, Rue Saint-Waise - 61000 Alençon

Création/Conception: Atelier Conception Architecture & Urbanisme

MATÉRIAUX, TEXTURES, COULEURS

5 FICHE THÉMATIQUE

Page 2



L'architecture traditionnelle est caractérisée par son ancrage dans le territoire et son intégration à celui-ci. La maison percheronne, dans ses aspects multiples et différenciés, illustre à merveille cette symbiose entre le sol, les paysages et l'établissement humain.

Ses matériaux de construction sont issus des lieux de son implantation. La pierre, la chaux, le sable, la terre et le bois, par leurs textures et leurs couleurs, constituent donc le lien évident entre l'homme et son environnement, entre son habitat et la terre qui le fait vivre.



Chaque maison percheronne constitue ainsi un témoin, un point de repère, un balisage du pays.

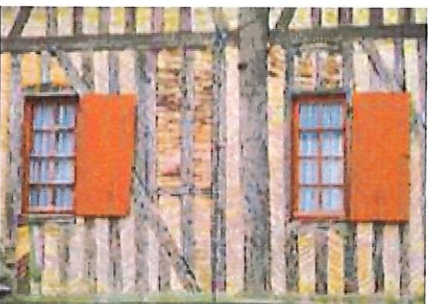
Cette concordance et cette continuité génèrent autant de particularités fragiles et subtiles qu'il faut comprendre et apprécier pour saisir le sens du patrimoine local.

La pierre calcaire mise en valeur dans un écrin de mortier de chaux ocré, aux nuances rousses ou dorées, le grès roussard, le grison, le silex, s'harmonisent avec la brique flamme, assemblée en savants dessins et *modénatures**. La terre du torchis, enchâssée dans le pan de bois, n'est "pauvre" que d'un point de vue trop détaché du contexte local.



Pour saisir toute la valeur de l'architecture percheronne, il faut donc s'attacher à retrouver le fil conducteur et le principe instinctif qui relie chaque édifice à l'autre, à travers la sensation et la perception des nuances que l'expérience visuelle et tactile permet de découvrir.

L'architecture percheronne exprime ainsi par sa nature, le contact, la proximité et la relation à l'autre. Cette richesse encore visible risque de disparaître pour qui n'aura pas compris ni voulu respecter les liens ici évoqués. Ceux-ci ne peuvent résister à la distorsion imposée par l'apport inconsidéré des techniques et matériaux contemporains mal utilisés, et dont la mise en œuvre ne respecterait pas la construction préexistante.



Remarque :
Pour plus d'informations, voir cartes de répartition des matériaux du Perche.



*voir glossaire

Valoriser le patrimoine du Perche

MAÇONNERIES DE PIERRE ET ENDUITS DE CHAUX

6 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



C.A.U.E. 28 - Tél. : 02 37 21 23 31
6, Rue Ch. Victor Garala - 28000 Chartres

Parc du Perche - Tél. : 02 33 85 36 36
11, Place Saint-Roch - 61110 Rémalard

C.A.U.E. 61 - Tél. : 02 33 26 64 14
54, Rue Saint-Blaise - 61000 Alençon

Crédits/Conception: Atelier Cochin, en Partenaire avec l'association

MAÇONNERIES DE PIERRE ET ENDUITS DE CHAUX



Les maisons faites de maçonneries de pierres et enduites de mortier de chaux naturelle sont considérées comme les plus représentatives du Perche central.

Ces particularités constructives découlent directement de la nature géologique du territoire, sachant que les maisons traditionnelles étaient toujours réalisées avec les matériaux locaux. Cet accord entre territoire et construction peut servir à définir ce qui ordonne l'ensemble de leurs qualités physiques et esthétiques. Elles ne se différencient pas, ou peu, par leur volume, des maisons réalisées en appareils de brique ou à pans de bois apparents.



Beaucoup de ces maisons continuent à exister et vivre dans leur état originel, sans avoir subi de transformations intempestives les dénaturant; ceci est principalement vrai en milieu rural. Cependant, il faut admettre (et s'en inquiéter) que parmi les plus beaux exemples, on trouve beaucoup trop de maisons inutilisées, sinon abandonnées.



Au-delà de l'inventaire de ces maisons, est donc posé le problème de leur conservation, leur réutilisation et leur restauration.

A cet effet, l'enjeu primordial est d'apprécier l'ensemble de leurs caractéristiques et de conserver leur intégrité.

Pour réussir, il faut appréhender leur diversité et leur homogénéité architecturale puis, réutiliser les matériaux, les techniques et savoir-faire qui ont permis de les bâtir.



Volumes simples, toitures à longs pans, tuiles de terre cuite, pignons pleins, appareils de pierre taillée réservés aux *chaînaiges** et encadrements, enduits de chaux naturelle utilisant les sables locaux, constituent les caractéristiques essentielles de ces maisons.



Constructions au caractère évolutif évident (adjonctions par juxtaposition), elles se prêtent parfaitement aux multiples usages contemporains, à condition de limiter au maximum les transformations extérieures et de réutiliser, avec discernement, les matériaux et techniques constructives d'origine.



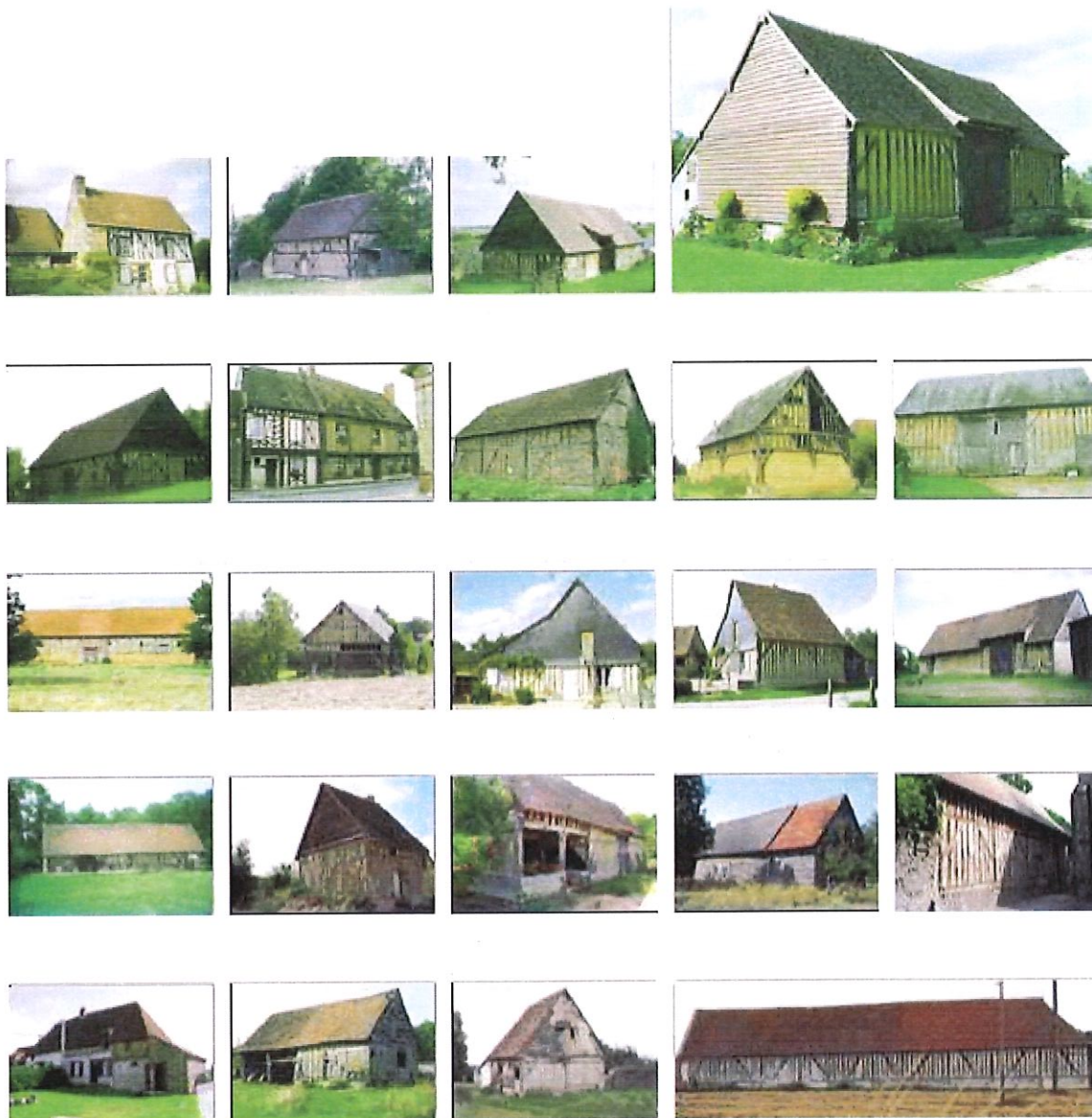
*voir glossaire

Valoriser le patrimoine du Perche

PANS DE BOIS

7 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



Les maisons à pans de bois, fort répandues dans la quasi totalité des régions de France, revêtent, pour chacune d'entre elles, des caractéristiques techniques et esthétiques particulières.

Le Perche en compte encore de nombreux exemplaires: riches maisons de ville, à plusieurs étages, de facture savante et comportant de belles sculptures (à Brou, par exemple), maisons rurales, plus modestes mais néanmoins expressives de savoir-faire aboutis.

C.A.U.E. 28 : Tél.: 0237212131
6, Rue Ch. Victor Garala - 28000 Chartres

Parc du Perche : Tél.: 0233853636
11, Place Saint-Roch - 61100 Rémartard

C.A.U.E. 61 : Tél.: 0233261114
54, Rue Saint-Blaise - 61000 Mençon

Création/Conception: Marie-Cécile Juchère et Aurélienne

PANS DE BOIS

7
FICHE THÉMATIQUE

Page 2



Ces constructions sont encore très présentes dans le paysage du Perche-Gouet, où la pierre est moins accessible que dans la région nogentaise. Elles se caractérisent par leur homogénéité. Les volumes simples, similaires aux maisons en maçonneries de pierre et enduit, se différencient néanmoins par le traitement particulier des ouvertures et, pour les granges, par la disposition spécifique des portes charretières. A l'inverse des maisons maçonnées, les adjonctions en appentis (longitudinaux ou en pignons) sont exceptionnelles.



Ces maisons sont toujours bâties sur un module rectangulaire dont la plus ou moins grande longueur découle de la multiplication de la trame constructive (réglée par la disposition des *fermes** supportant les *pannes** de la toiture).

Les dimensions des volumes (hauteur et largeur) sont déterminées par la destination de la construction (dimension plus importante pour les granges que pour la partie réservée à l'habitation).

Les pignons droits sont souvent recouverts d'un bardage de planches disposées horizontalement; ils ne comportent qu'exceptionnellement une ouverture.



La disposition des *poteaux de décharge** est toujours d'une facture simple. Le contreventement est systématiquement assuré sur les *poteaux d'angles** et *poteaux de fond** intermédiaires.

Une pièce horizontale (formant *panne** intermédiaire pour l'assemblage des poteaux et doublant la *sablère** de toiture) permet d'augmenter la hauteur de la construction tout en conservant une longueur standard aux *poteaux de rem-plissage**. Cette forme correspond généralement à la position du plancher du grenier. La charpente du triangle de pignon ne comporte qu'exceptionnellement des pièces de contreventement, la hauteur en est recoupée par un petit *entrait**.

Les *hourdis** sont majoritairement réalisés en torchis sur lattis pour les granges et les maisons rurales. Des bardages de planches horizontales posés à *clins** recouvrent parfois ces *hourdis** fragiles aux intempéries et aux fortes variations thermiques.



La garniture de briques est plus fréquemment utilisée pour les maisons de ville, bien que dans le sud-est du Perche-Gouet, ainsi que dans la région de La Ferté-Vidame, on remarque quelques constructions rurales qui en comportent. Le *hourdis** en maçonnerie enduite (mortier de chaux) est fréquent dans les bourgs. Enfin, le pan de bois des murs périmétriques repose sur un *bahut** en maçonnerie de pierres et mortier de chaux.

Si les maisons rurales et fermes ne comportent qu'un seul niveau (rez-de-chaussée et combles), les maisons des villes et bourgs en comportent deux (rez-de-chaussée, premier étage et combles). Pour celles-ci, le dessin du pan de bois s'organise d'une façon plus savante, plus décorative, en perdant d'une certaine manière, la rigueur constructive des maisons rurales.



Le patrimoine des maisons à pans de bois est fragile. Chacun doit être sensible à l'intérêt de sa conservation et de sa restauration, dans le respect des matériaux et des techniques ayant permis de les mettre en œuvre. Ces maisons, par l'ensemble qu'elles constituent, participent de l'identité et de l'image percheronne.

*voir glossaire

Valoriser le patrimoine du Perche

PORTES, FENÊTRES ET LUCARNES

8 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



C.A.U.E. 28 : Tél. : 0237212131
6, Rue Ch. Victor Garola - 28000 Chartres

Parc du Perche : Tél. : 0233853636
11, Place Saint-Roch - 61100 Rémolard

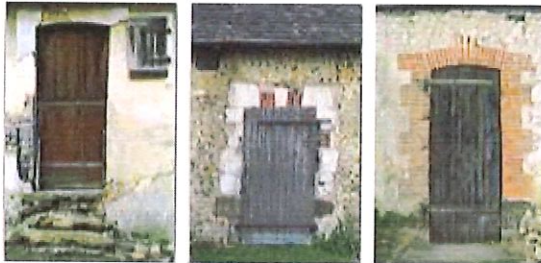
C.A.U.E. 61 : Tél. : 0233265414
54, Rue Saint-Blaise - 61000 Alençon

Création/Conception: Michel Lefebvre, INRA/INRAE & associés

PORTES, FENÊTRES ET LUCARNES

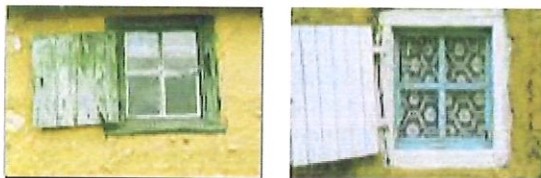
8
FICHE THÉMATIQUE

Page 2



Les portes, les fenêtres, par leurs dispositions, leurs dimensions, leurs proportions, les matériaux utilisés pour les encadrements, constituent des éléments architecturaux particulièrement caractéristiques des maisons percheronnes.

Ces baies prennent d'autant plus d'importance, que leur position dans la façade correspond à une indéniable logique (découlant de l'affectation des espaces qu'elles desservent, éclairent) et qu'elles traduisent, par leurs proportions et leur dimensionnement, la rigueur et la justesse de leur utilité.



Ces ouvertures participent donc très intimement à l'expression d'équilibre, de modestie et de tranquillité qui se dégage fortement de la maison percheronne.

Cette identité acquise au fil des temps peut être rompue définitivement par des transformations ou la réalisation de percements nouveaux.



La porte extérieure constitue, dans la plupart des cas, le seul décor de la maison. Par ses encadrements de pierres apparentes ou de briques, parfois accompagnés d'un travail (toujours simple) de mouluration, elle signifie la personnalité de l'habitant, elle est une déférence au visiteur, elle exprime la qualité de l'accueil percheron. Elle ne correspond jamais à un modèle standardisé, répétitif. La différenciation est toujours subtile, elle s'exprime dans la variation du mode d'assemblage, des couleurs, des matériaux, et de quelques attributs décoratifs qui peuvent l'accompagner (sculpture, peinture, plantation, etc...).



La fenêtre correspond toujours à l'exacte mesure de l'espace à éclairer et ventiler, en tenant compte des usages et moyens des familles (techniquement et économiquement). Elle est positionnée dans un rapport d'espacement qui laisse largement dominer le mur plein. Les seuls rapprochements (ou associations) admis se font avec la porte d'entrée.

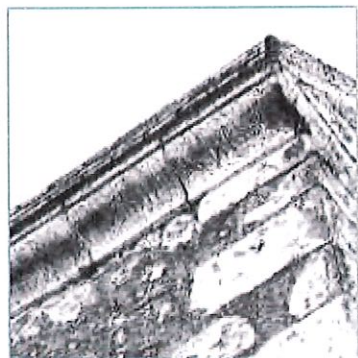


La lucarne ne se répète en toiture qu'en fonction des conditions d'accès aux combles (généralement réservés au stockage), lorsque la maison s'agrandit ou que les espaces fonctionnels se juxtaposent (granges, étables, habitation). Pour les maisons rurales, elle est la porte du grenier; elle se transforme en fenêtre lorsqu'elle est urbaine.

DÉTAILS ARCHITECTURAUX

9 FICHE THÉMATIQUE

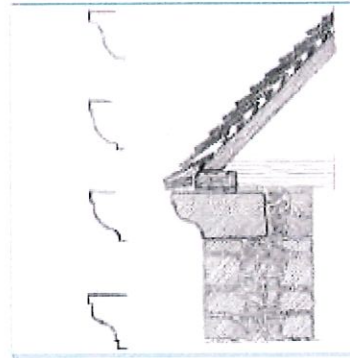
Page 1



Détail de *corniche** en pierre



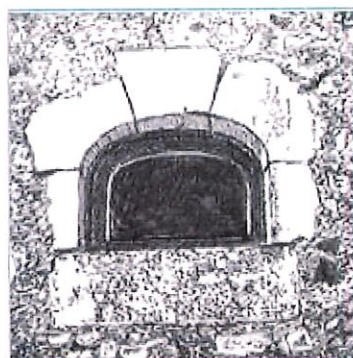
Détail de *corniche* en brique



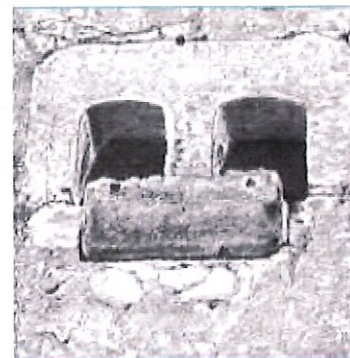
Détail de *mise en œuvre*



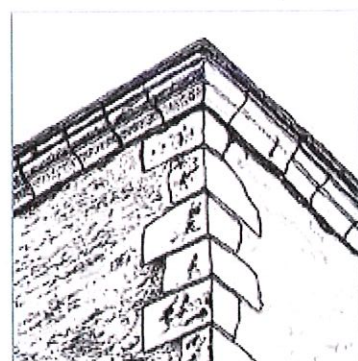
Détail d'un *oculus*



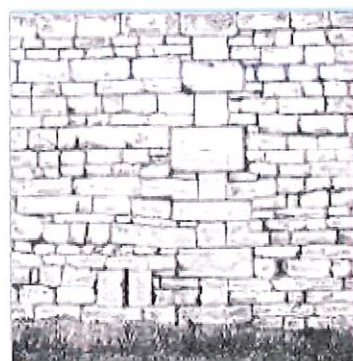
Détail d'une *ouverture en pignon*



Détail d'un *pigeonnier*



Détail d'une *chaîne d'angle*



Détail d'un *chaînage** dans un mur en pierre



Raccordement d'une *corniche* en pierre sur une *chaîne d'angle*

*voir glossaire

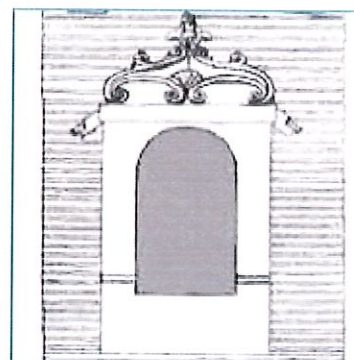
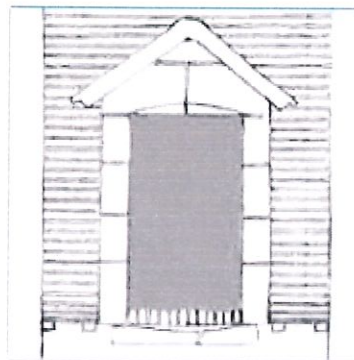
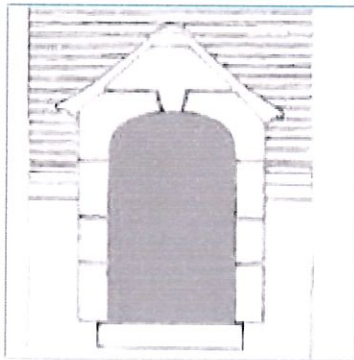
C.A.U.E. 28 - Tél. : 02 37 21 21 31
6, Rue Ch. Victor Garola - 28000 Chartres

Parc du Perche - Tél. : 02 33 85 36 36
11, Place Saint-Roch - 61100 Hémalard

C.A.U.E. 61 - Tél. : 02 33 26 61 54
54, Rue Saint-Blaise - 61000 Alençon

Création/Conception/Mise en Œuvre de l'Urbanisme

DÉTAILS ARCHITECTURAUX



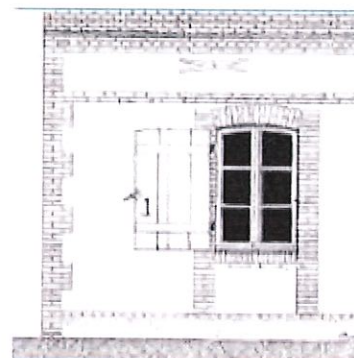
Variation de type de lucarnes* en pierre avec variation de la hauteur du plancher des combles et du positionnement de la lucarne par rapport à l'égout de toiture.



Détail de volet



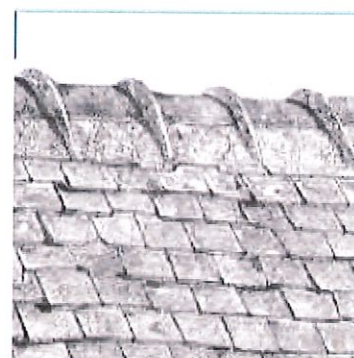
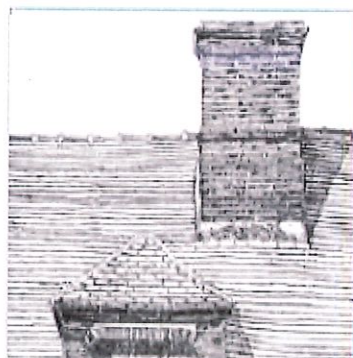
Détail de porte de ferme



Détail d'une façade en brique



Détails de cheminées

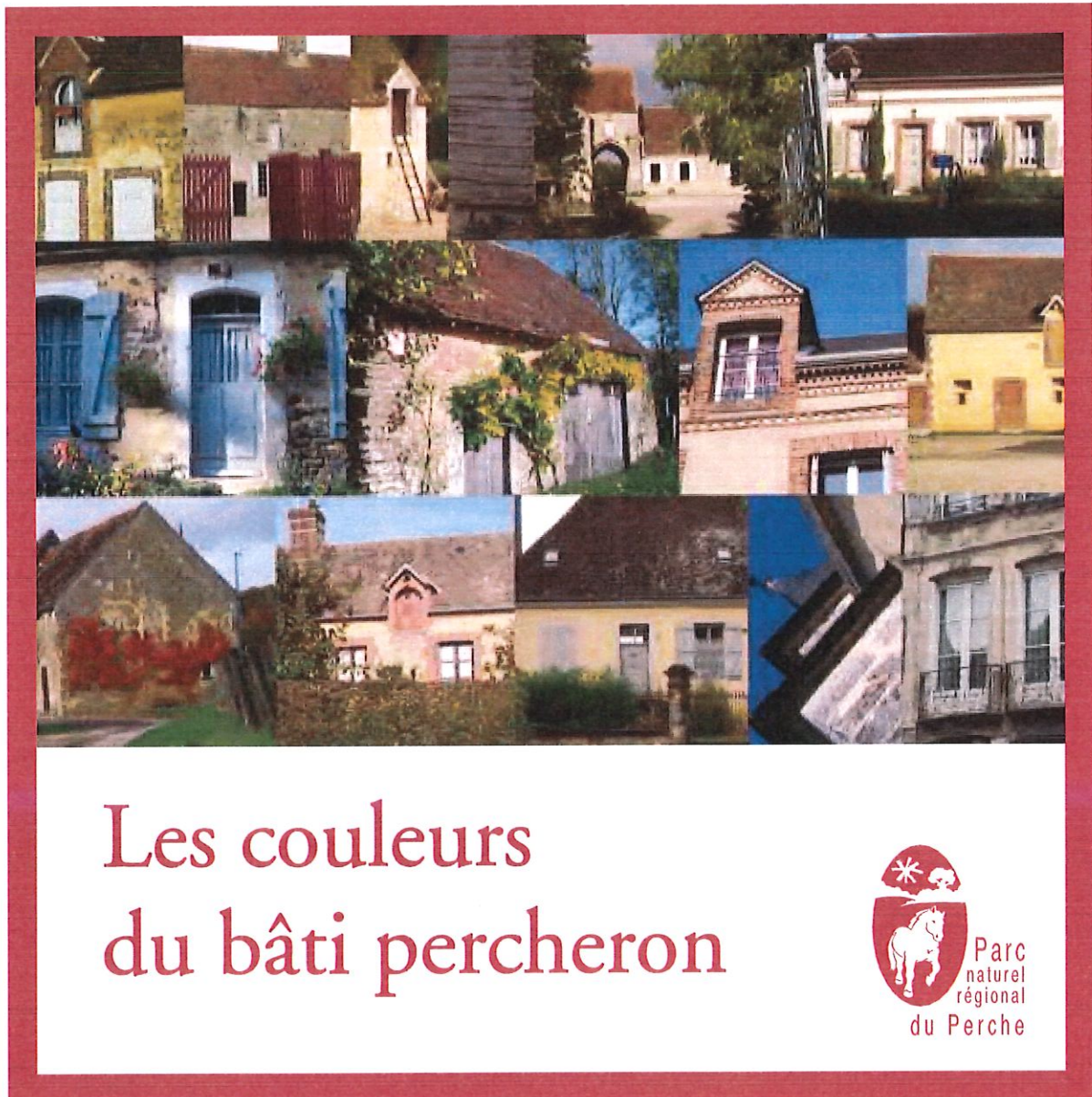


Détail de faîtage

*voir glossaire

Annexe 5

Les couleurs du bâti percheron



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

Annexe 6

Conseils pour les constructions neuves

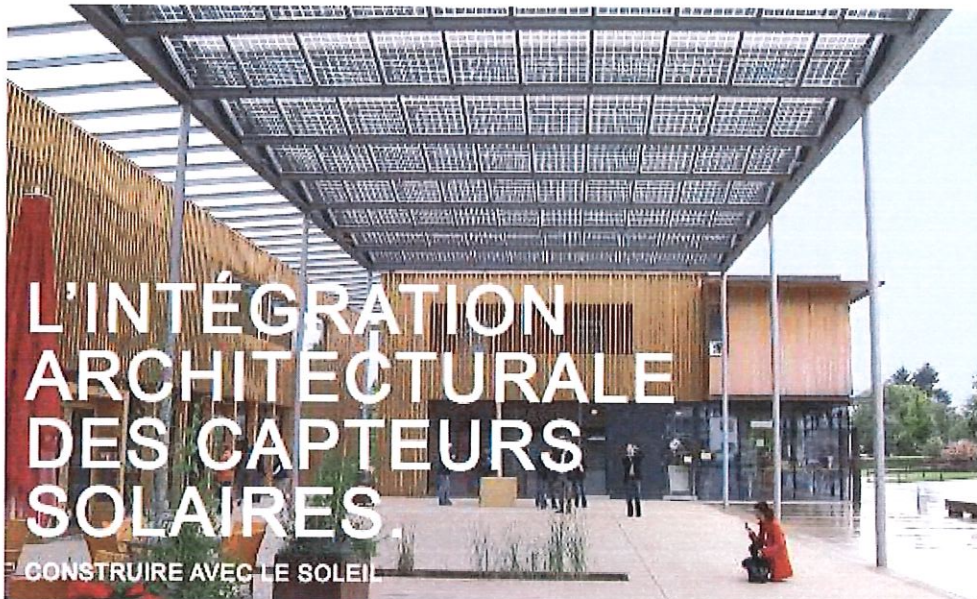
dans le Perche

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

Annexe 7

Intégration architecturale des capteurs

solaires



Un volume de capteurs photovoltaïques abrite une place publique Ludovic Wollant/Ag. Aubert © CAUE 78

III

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

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

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

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

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

Quelques principes :

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

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

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



III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

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

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de 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, encastrement des panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'épau du N° Maison individuelle (Varemborg, Ardèche)
© CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques s'aligne à l'aplomb de la toiture. Centre météorologique de Bulhon (Yvelines), Cabinet M'André architectes
© PNR Haute Vallée de Chevreuse

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



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

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

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

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE Un impact modéré

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 (Varemborg, Ardèche)
© 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



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
© Michiel Cassard, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wulfurt (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'Azeau (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 Zweisimmen (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 68 / 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
66, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78
Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

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

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

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

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

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

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

ARENE
Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 76 / fax : 01 40 65 90 41
www.arenidf.org

CONSEIL GENERAL 78
Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

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

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

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

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

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



Département de l'Orne, communauté de communes des Hauts du Perche

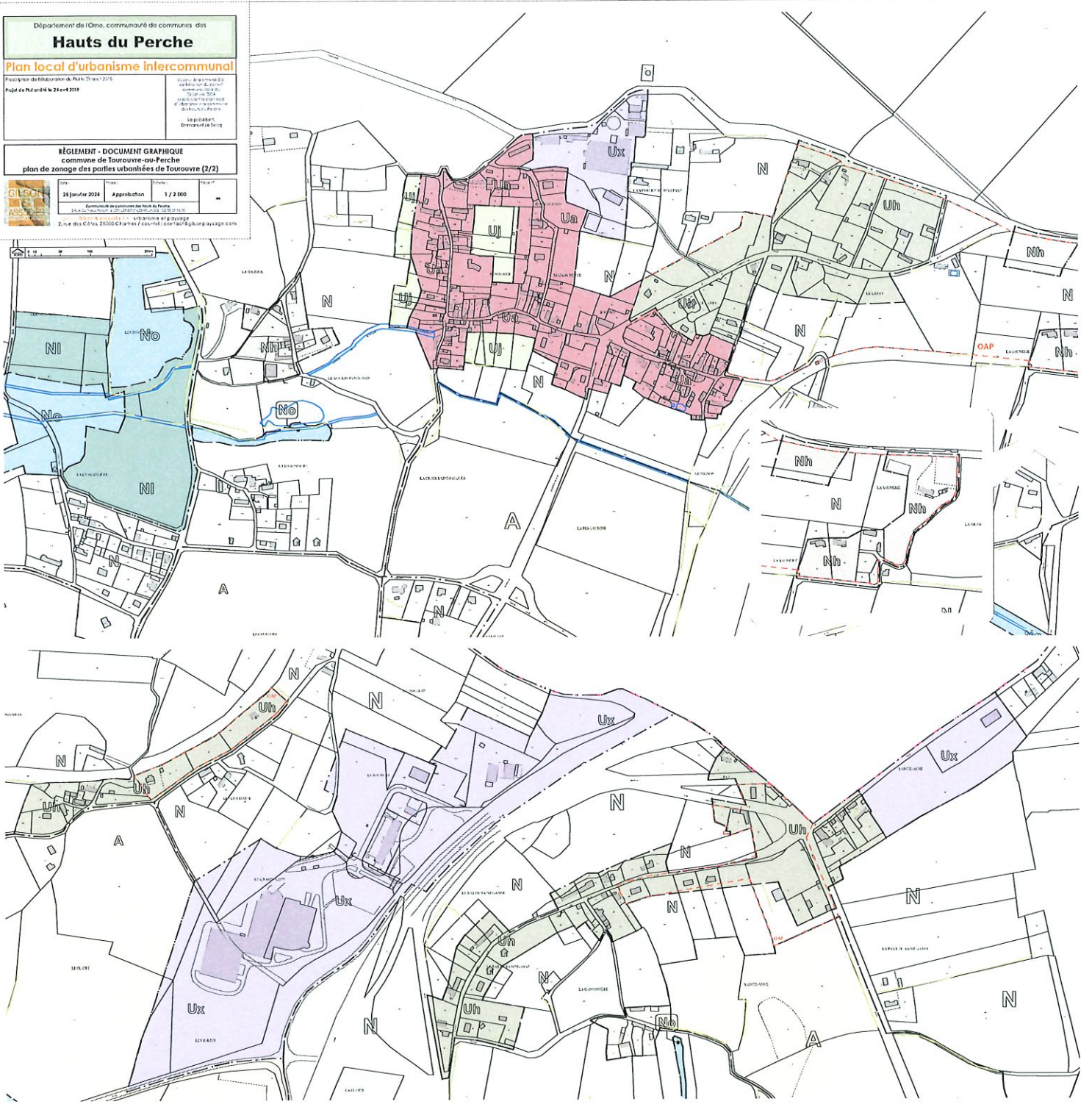
Plan local d'urbanisme intercommunal

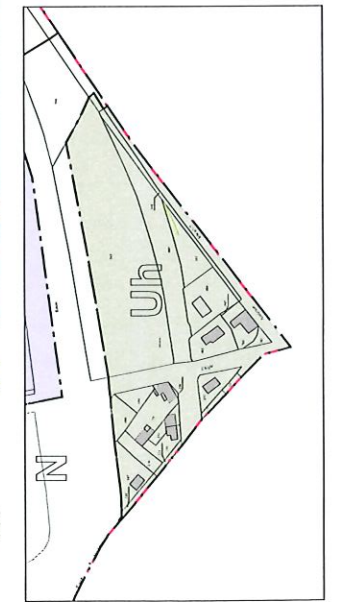
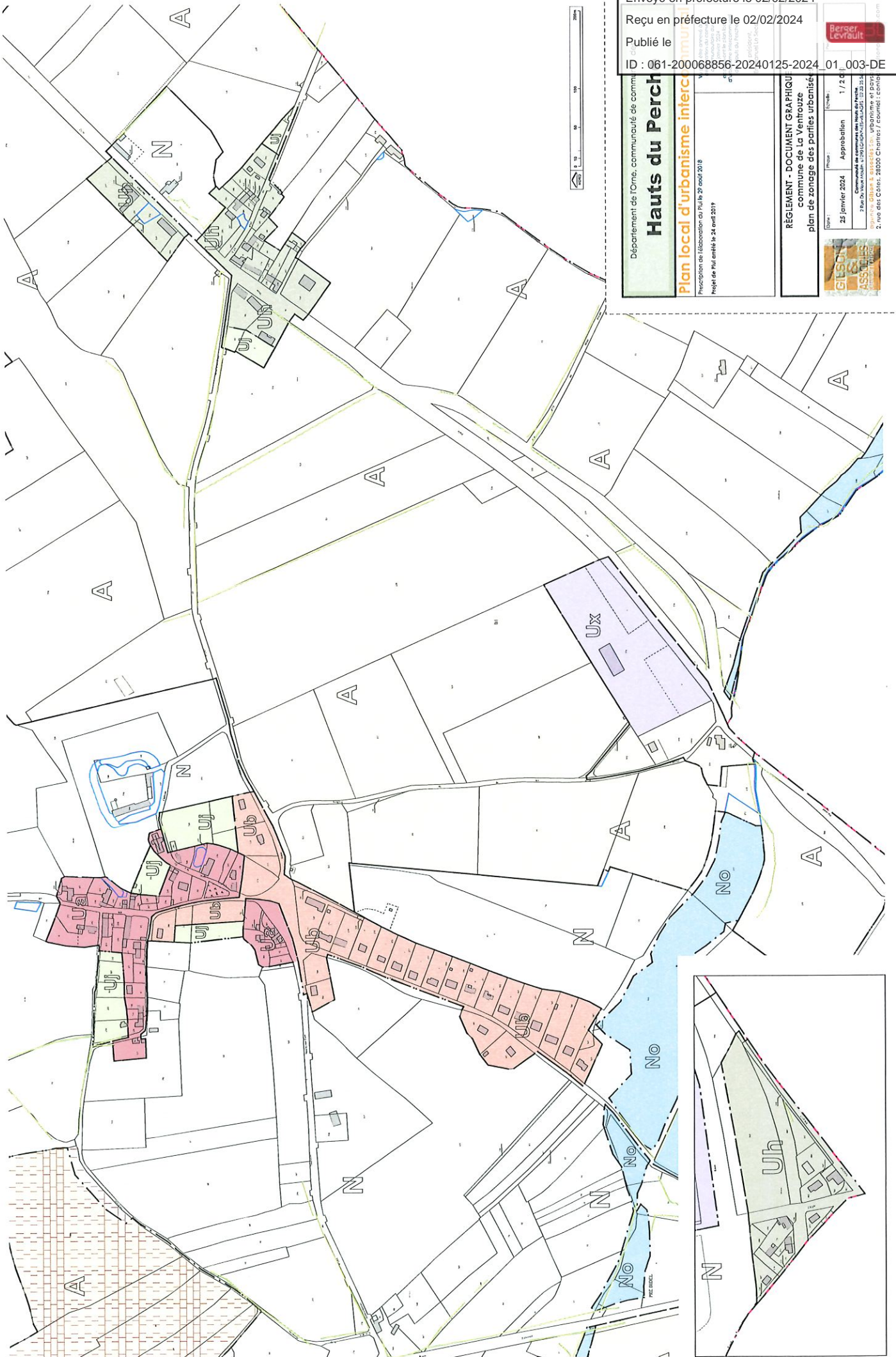
Projet de Plan local d'urbanisme intercommunal

25 janvier 2024 Application 1 / 2 000

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
commune de Tourouvre-au-Perche
plan de zonage des parcelles urbanisées de Tourouvre (2/2)

2, rue des Cèdres 28009 Chartres 7 courriel : contact@bergerlevraut.com





Envoyé en préfecture le 02/02/2024
 Reçu en préfecture le 02/02/2024
 Publié le

ID : 061-200068856-20240125-2024_01_003-DE

Département de l'Orne, communauté de communes
Hauts du Perche
 Plan local d'urbanisme intercommunal

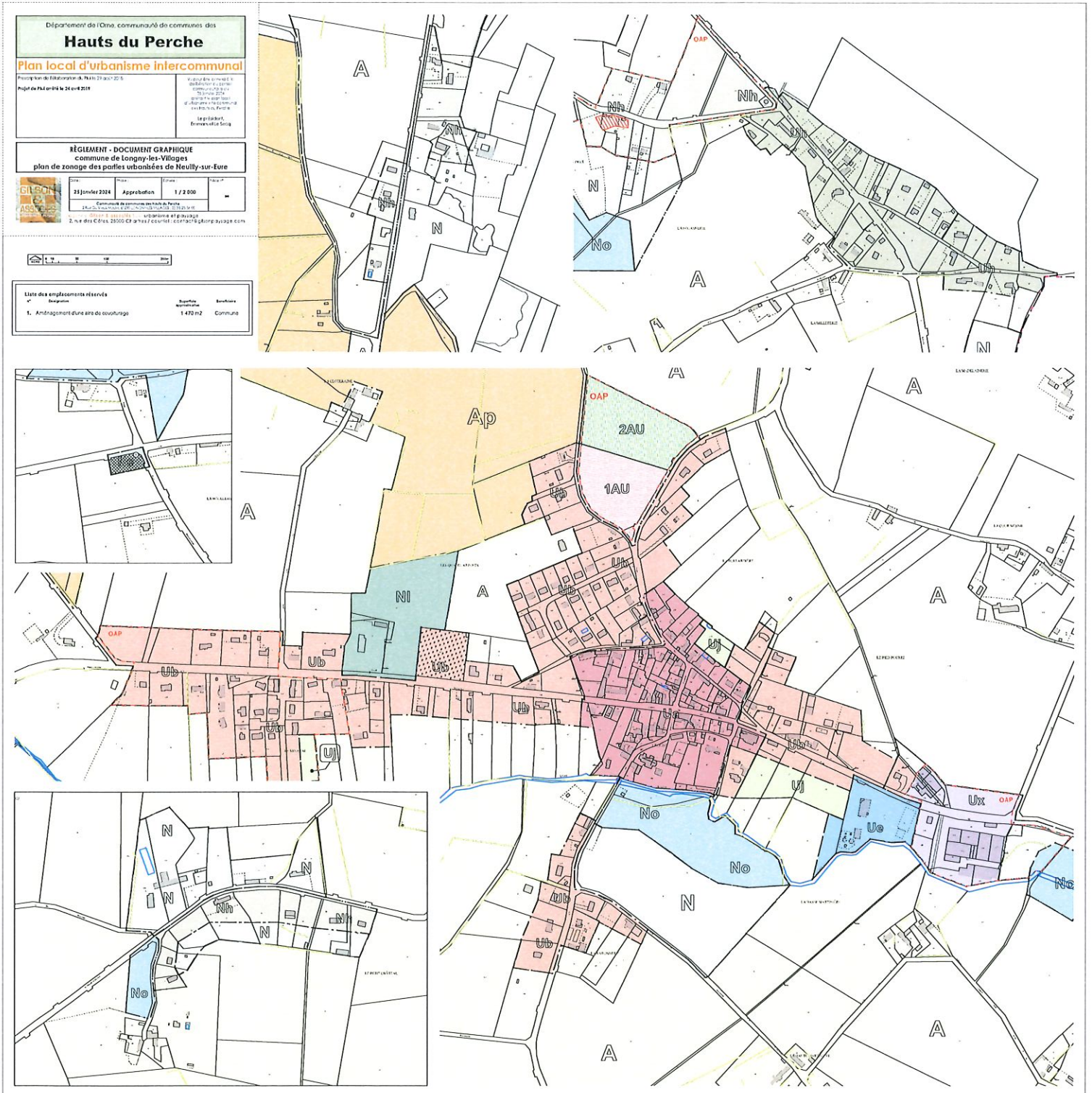
Préscription de fabrication du Plan local d'urbanisme intercommunal
 Projet de Plan arrêté le 24 avril 2019

RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
 commune de La Ventrouze
 plan de zonage des parties urbanisées

Date:	25 janvier 2024	Approbation:	1 / 2
Commune de La Ventrouze			
2 Rue Du Général De Gaulle - 61200 LA VENTROUZE - 02 35 25 25 25			
Mairie de La Ventrouze - 2 rue des Clochers - 61200 La Ventrouze - 02 35 25 25 25			

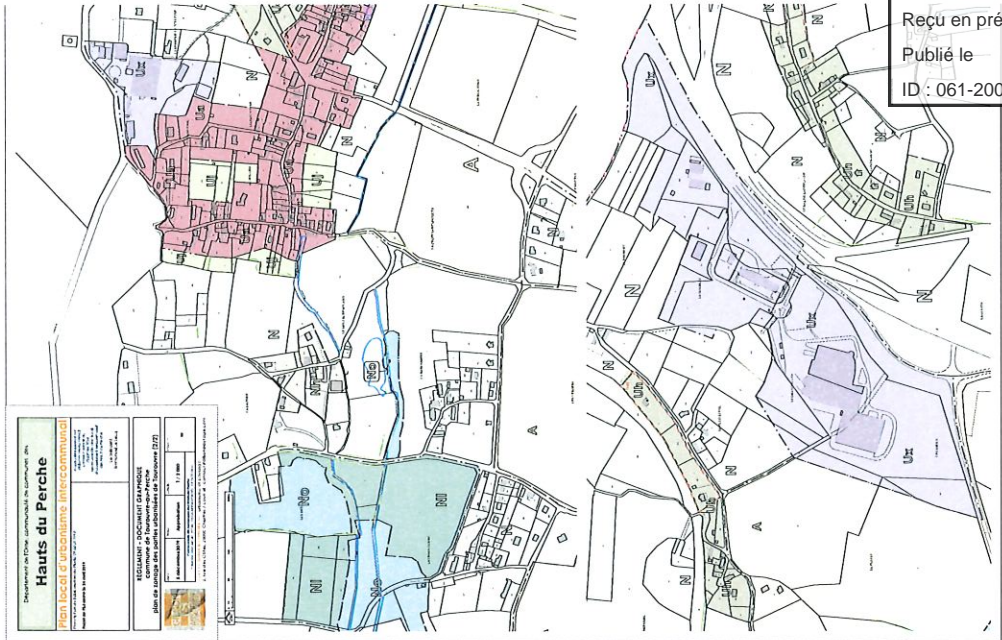
GESION ASSOCIÉS

Berser Levraut





90x90



90x90

