



Plan local d'urbanisme intercommunal

Projet de Plui arrêté le 3 juin 2019
PLUI approuvé le 20 janvier 2020
PLUI modifié le 20 Septembre 2021
PLUI modifié le 30 Septembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°03 du plan local d'urbanisme de la communauté de communes du Cœur du Perche

Le président,
Thierry LIGER

Règlement écrit



Date :

30 septembre 2024

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

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

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

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
I - Règles applicables à la zone Ua	15
II - Règles applicables	21
aux secteurs Uba et Ubb	21
III - Règles applicables à la zone Ue	27
IV - Règles applicables à la zone Uh	29
V - Règles applicables à la zone Uj	35
VI - Règles applicables à la zone Ux	38
VII - Règles applicables à la zone 1AU	41
VIII - Règles applicables à la zone 1AUx	46
IX - Règles applicables à la zone 2AU	49
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	51
IX - Règles applicables à la zone A	52
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	60
X - Règles applicables à la zone N	61
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	69
Annexe 2 Essences constituant les haies taillées	77
Annexe 3 Essences constituant des haies libres	78
Annexe 4 Fiches du CAUE 61	80

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles relatives au patrimoine

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

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

La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) dont la date de construction est antérieure à 1950 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 fiches jointes à l'annexe 4 proposent des conseils en matière de restauration d'éléments bâtis à valeur patrimoniale.

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.

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

En tout état de cause, les travaux doivent être réalisés en intégrant globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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'ensemble du réseau de haies bocagères est repéré au titre de l'article L 151-23 ; en conséquence tout arrachage, tout abattage total, toute coupe à blanc comportant l'abattage d'arbres de haut jet 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 du parc naturel régional de la structure bocagère) ;
- et sur les critères fixés le cas échéant par l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée à la trame bocagère ;
- 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 d'essences non locales (Thuyas, lauriers-palmes), des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ni lorsqu'il est procédé à l'entretien courant des fonds ruraux.

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

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

Archéologie

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Basse Normandie soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

Article 3 Prise en compte des risques et nuisances

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

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

Zones inondables inventoriées par débordement de cours d'eau

Dans ces zones figurant au plan des contraintes sont interdites les constructions nouvelles dans les secteurs non urbanisés, les sous-sols et les exhaussements, les changements de destination s'ils ont pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ; les extensions limitées seront autorisées si elles n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens ni le risque d'inondation en amont et en aval.

Pour les projets en zone inondables, le niveau minimum des planchers des constructions devra être à 50 cm au-dessus de la hauteur de la crue de référence ou des plus hautes eaux connues.

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, parapets et barrières de sécurité, perrés.

Zones humides dans le secteur No

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

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

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

- *l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;*
- *l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant ;*
- *l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;*
- *la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;*
- *l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.*

Cette mesure s'applique aux récépissés. »

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

Axes de ruissellement

Dans les parties du territoire concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée dans un couloir de 10 m comptés de part

et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

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

Remontée de nappes

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

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...). La hauteur des nouvelles constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines et devra respecter l'identité percheronne.

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, les règles relatives aux « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

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

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

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

Espaces non imperméabilisés

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

Rétention des eaux pluviales

Les eaux pluviales des nouvelles constructions devront être gérées à la parcelle, soit par infiltration, soit par une récupération et stockage des eaux, à la fois pour les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées ; les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

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

Selon l'article L212-5-2 du code de l'Environnement, lorsque le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau a été approuvé et publié, le règlement

et ses documents cartographique sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activités mentionnées à l'article L214-2.

Isolation par l'extérieur

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

Desserte par les réseaux

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

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

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

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

Équipements techniques

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

Article 9 Desserte par les voies, stationnement

Sécurité, visibilité routières, accessibilité des secours

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

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

Il pourra être exigé le recul du portail charretier.

Stationnement

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

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

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

Stationnement des caravanes

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

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

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

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

Article 11 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

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

Article 12 Adaptations mineures de certaines règles

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

Article 13 Division du territoire en zones

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

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones urbaines Ua, Uba, Ubb, Ue, Uh, Uj et Ux ;
- la zone d'urbanisation future 1AU, 1AUx et 2AU,

- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
 - la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne, 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 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

Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Emprise au sol des constructions

Hauteur des constructions

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

Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

Bâti repéré au titre de l'article L151-19

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

Éléments repérés au titre de l'article L151-23

Clôtures, haies

Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Équipements et réseaux

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

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

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.

Ua - Affectation des sols et destination des constructions

Ua1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

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

Occupations du sol

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

Ua2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.
- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
- 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

Ua3 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.

Ua4 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 ».

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 ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente- sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, 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, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

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

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

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

Ua5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

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

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

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce

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

- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les portails devront présenter un aspect cohérent avec les clôtures situées dans l'environnement proche pour préserver une ambiance traditionnelle.
- Les **murs traditionnels** doivent 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 clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

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

rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

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

II - Règles applicables

aux secteurs Uba et Ubb

Uba et Ubb - Caractère de la zone

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

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

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

Uba et Ubb - Affectation des sols et destination des constructions

Uba1 et Ubb1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

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

Occupations du sol

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

Uba2 et Ubb2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

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

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.
- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Uba et Ubb - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uba3 et Ubb3 Volumétrie et implantation des constructions

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

Ub Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 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 40 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m : article non réglementé.

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

Ub Emprise au sol des constructions

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

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

Ub Hauteur des constructions

Secteur **Uba**,

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 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 40 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Secteur **Ubb**,

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 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 40 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Uba4 et Ubb4 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 s'inspirer globalement des caractéristiques de l'architecture locale 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 perchonnées.

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

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, 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, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

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

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

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

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

Uba et Ubb 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

Uba et Ubb6 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 par logement, non closes sous réserve qu'elles n'interrompent pas la continuité d'un front bâti existant.

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

Ue - Caractère de la zone

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.

Ue - Affectation des sols et destination des constructions

Ue1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles figurant à l'article Ue2,
- Exploitations agricole et forestière,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ue2 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 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue3 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.

Ue4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

Ue5 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

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.

Uh - Affectation des sols et destination des constructions

Uh1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

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

Occupations du sol

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

Uh2 -Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et de l'exploitation forestière sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec les infrastructures existantes et avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Uh - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh3 Volumétrie et implantation des constructions

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 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 40 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 40 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Uh4 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 ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, 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.

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

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

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

Uh5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

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

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

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

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

- les murets de 0,80 m de hauteur maximum réalisés soit en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).
- les portails devront présenter un aspect cohérent avec les clôtures situées dans l'environnement proche pour préserver une ambiance traditionnelle.
- Les **murs traditionnels** doivent 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 clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

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

bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

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

V - Règles applicables à la zone Uj

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.

Uj - Affectation des sols et destination des constructions

Uj1 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont **seuls autorisés** :

- Les constructions à destination d'habitation affectées uniquement 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.

Uj - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uj2 Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

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

Uj3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 guides et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

Les constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

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

Uj4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

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

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

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

- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).
- les portails devront présenter un aspect cohérent avec les clôtures situées dans l'environnement proche pour préserver une ambiance traditionnelle.

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

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

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

VI - Règles applicables à la zone Ux

Ux - Caractère de la zone

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.

UX - Affectation des sols et destination des constructions

Ux1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

- Exploitations agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles figurant à l'article Ux2.

Ux2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

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

Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux3 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur des constructions

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

Ux4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

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

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

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, sauf contraintes techniques avérées ou charte colorimétrique imposée ; le bois est recommandé.

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

Ux5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Les clôtures seront constituées de 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) ; d'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve de contraintes techniques ou réglementaires.

Ux6 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.

Ux - Équipements et réseaux

Ux7 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

VII - Règles applicables à la zone 1AU

1AU - Caractère de la zone

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.

1AU - Affectation des sols et destination des constructions

1AU1 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.

1AU2 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.

1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU3 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.

Sauf difficulté avérée, notamment à l'angle d'une ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation des constructions devra renforcer le caractère traditionnel basé notamment, pour chaque unité foncière, sur l'implantation d'une partie des constructions à l'alignement.

Hauteur des constructions

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

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 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 40 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

1AU4 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 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.

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

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

Façades

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

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

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

Aspect des couvertures

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

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, 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), en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus : les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante, le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

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

1AU5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

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

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

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

1AU6 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.

1AU - Équipements et réseaux

1AU 7 Desserte par les voies publiques ou privées

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

VIII - Règles applicables à la zone 1AUx

1AUx - Caractère de la zone

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

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

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

1AUx - Affectation des sols et destination des constructions

1AUx1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles figurant à l'article 1AUx2

1AUx2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

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

1AUx - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUx3 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur des constructions

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

1AUx4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur

Les constructions et les aménagements de leurs abords intégreront globalement les recommandations concernant les bâtiments d'activité économique voire agricoles figurant dans les guides et fiches en annexe au présent dossier.

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

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

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

1AUx5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

Les clôtures seront constituées de 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) ; d'autres types de clôtures pourront être autorisés sous réserve de contraintes techniques ou réglementaires.

1AUx6 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.

1AUx - Équipements et réseaux

1AUx7 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

IX - Règles applicables à la zone 2AU

2AU - Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui sera urbanisée après modification ou révision du Plu. Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

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

2AU - Affectation des sols et destination des constructions

2AU1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

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

2AU2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

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

2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU3 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Hauteur des constructions

Non réglementé

2AU4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Non réglementé

2AU5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

2AU6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Non réglementé

2AU - Équipements et réseaux

2AU 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

IX - Règles applicables à la zone A

A - Caractère de la zone

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.

A - Affectation des sols et destination des constructions

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

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

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
3. Les exploitations forestières.
4. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs (comme par exemple antenne de téléphonie mobile) 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.
5. Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes, 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 75 m au plus, sauf impossibilité avérée,
 - de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le

fonctionnement de l'exploitation agricole.

6. 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.
7. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
8. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, dans les limites suivantes :
 - soit 30 % maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le porteur de projet, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;
 - au plus un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère ; si la hauteur de l'habitation existante dépasse 9 m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur celle du bâtiment principal.
9. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes (hors abris pour animaux et piscines) des constructions à destination d'habitation existantes, à condition qu'un point extérieur de la construction se situe à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Soit 15% maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de l'ensemble des constructions régulièrement édifiées relevant d'une même unité foncière, dans la limite de 200 m², soit 50 m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le porteur de projet, pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme ;
 - être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.
10. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition qu'un point de la construction soit implanté à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur d'une construction.
11. Les abris pour animaux, non agricoles, si :
 - ils sont ouverts au moins sur un côté
 - leur surface de plancher ou emprise au sol est inférieure ou égale à 60 m²
 - et s'ils sont implantés à une distance au plus égale à 50 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser et de toute maison d'habitation.
12. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes en vue de de l'habitat et/ou de toute activité économique ou touristique sont autorisés :
 - sous réserve de la protection de l'activité agricole existante et de la non création de nuisances ;
 - et 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 surface de plancher 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.

13. 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 à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs (comme par exemple antenne de téléphonie mobile) ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, dans les limites suivantes :

- soit 30 % maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le porteur de projet, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;

- au plus un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère ; si la hauteur de l'habitation existante dépasse 9 m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur celle du bâtiment principal.

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, à condition qu'un point extérieur de la construction se situe à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Soit 15% maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de l'ensemble des constructions régulièrement édifiées relevant d'une même unité foncière, dans la limite de 200 m², soit 50 m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le porteur de projet, pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme ;

- être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.

5. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition qu'un point de la construction soit implanté à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur d'une construction.

6. Les abris pour animaux, non agricoles, si :

- ils sont ouverts au moins sur un côté

- leur surface de plancher ou emprise au sol est inférieure ou égale à 60 m²

- et s'ils sont implantés à une distance au plus égale à 50 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale

- et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à

urbaniser et de toute maison d'habitation.

7. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes en vue de de l'habitat et/ou de toute activité économique ou touristique sont autorisés :

- sous réserve de la protection de l'activité agricole existante et de la non création de nuisances ;
- et 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 surface de plancher 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.

A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A3 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions principales 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.

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

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux. 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 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 à 7 m.

A4 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 perchonnées. 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.

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 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 nouvelles, leurs annexes et extensions

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche. Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, ocre, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (20 unités au m² minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites), en ardoise naturelle à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite. Lorsque la construction s'insère dans un ensemble de constructions existantes présentant une homogénéité de couverture (ardoise très majoritaire, tuile très majoritaire par exemple), dans ce cas l'autorité compétente pourra exiger que le seul matériau autorisé pour la construction principale soit celui caractérisant cet ensemble de constructions.

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

Abris pour animaux

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

A5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Les clôtures ne devront pas être complètement imperméables à la circulation de la petite faune. Elles seront constituées uniquement de :

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

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

Pour les autres clôtures, sont seules autorisées :

- les échelas de châtaignier doublés ou non de haies ;
- les haies 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 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 ;

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments

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

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

X - Règles applicables à la zone N

N - Caractère de la zone

Il s'agit de la zone naturelle.

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

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

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

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

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

N - Affectation des sols et destination des constructions

N1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

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

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

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

N2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls admis dans la zone N :

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
2. Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexes ou

d'extensions.

3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs (comme par exemple antenne de téléphonie mobile) ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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, dans les limites suivantes :

- soit 30 % maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de la partie du bâtiment principal à destination d'habitation soit 50 m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le porteur de projet, les superficies étant calculées – hors piscine – à partir de celles de l'habitation à la date d'approbation du document ;

- au plus un étage habitable supplémentaire jusqu'à 9 m au faitage ou 7 m à l'acrotère ; si la hauteur de l'habitation existante dépasse 9 m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur celle du bâtiment principal.

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, à condition qu'un point extérieur de la construction se situe à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Soit 15% maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher de l'ensemble des constructions régulièrement édifiées relevant d'une même unité foncière, dans la limite de 200 m², soit 50 m² maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments non constitutifs de surface de plancher, selon la disposition la plus avantageuse pour le porteur de projet, pour les nouvelles annexes construites après la date d'approbation du document d'urbanisme ;

- être réalisées sur un seul niveau, pour une hauteur maximale inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale.

7. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m² maximum et à condition qu'un point de la construction soit implanté à une distance au plus égale à 30 m comptés à partir d'un point extérieur d'une construction.

8. Les abris pour animaux, non agricoles, si :

- ils sont ouverts au moins sur un côté - leur surface de plancher ou emprise au sol est inférieure ou égale à 60 m²

- et s'ils sont implantés à une distance au plus égale à 50 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale

- et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser et de toute maison d'habitation.

9. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes en vue de de l'habitat et/ou de toute activité économique ou touristique sont autorisés :

- sous réserve de la protection de l'activité agricole existante et de la non création de nuisances ;

- et 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 surface de plancher 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.

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 constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol existantes ou autorisées dans la zone ;
- 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 surface de plancher n'excède pas 250 m² ;
- les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est réalisée en matériau perméable ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à l'hébergement touristique (hébergement insolite, camping, etc.), à la pratique collective des sports, au tourisme (randonnées, découverte de la nature...) ou aux activités cynégétiques et halieutiques sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- 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 ;
- les constructions à destination d'habitation si elles sont strictement nécessaires au gardiennage et à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et si leur surface de plancher n'excède pas 250 m².

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 surface de plancher ou emprise au sol est inférieure ou égale à 60 m²
 - et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser et de toute maison d'habitation,
 - si possible, si leur mode de construction limite l'impact sur les milieux qui les abritent.

Il est possible de ne pas appliquer les dispositions relatives au secteur No si le porteur de projet démontre l'absence de zone humide sur l'emprise du projet par une étude de délimitation de zones humides basée sur les deux critères pédologiques et floristiques,

conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 et réalisée par un/des bureau(x) d'études indépendant(s) et compétent(s) dans les 2 domaines. Le rapport de cette étude sera examiné dans le cadre de l'instruction des projets au titre de la loi sur l'eau.

N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N3 Volumétrie et implantation des constructions

N Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales :

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

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

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

N Emprise au sol des constructions

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

Secteur Ne : article non réglementé.

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

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

N Hauteur des constructions

Zone N : la hauteur des annexes et extensions mesurée hors tout ou à l'égout du toit sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Secteur Ne : la hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m hors tout.

Secteur NI : la hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m hors tout.

Secteur No : la hauteur des constructions ne dépassera pas 7 m hors tout.

N4 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 ; elles seront limitées à 50% de l'emprise au sol de la totalité des constructions existant sur la parcelle. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, ocre, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (20 unités au m² minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites), en ardoise naturelle à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre, ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau

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

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

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

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

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

N5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

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

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique : elles ne devront pas être complètement imperméables à la circulation de la petite faune. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou

sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.

- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).
- les portails devront présenter un aspect cohérent avec les clôtures situées dans l'environnement proche pour préserver une ambiance traditionnelle.

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

Pour les autres clôtures, sont seules autorisées :

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

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

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

bandes enherbées le long d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...).

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

Annexe 1

Lexique définissant certains termes

utilisés

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

Le lexique national de l'urbanisme consultable par l'intermédiaire du lien ci-dessous permet d'accéder à l'ensemble des définitions et notions relatives à l'urbanisme.

http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

Dans le présent règlement les définitions ci-dessous prévalent sur celles du lexique national de l'urbanisme.

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)

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 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 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.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

Voir lexique national de l'urbanisme

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 ladite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

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

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

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

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

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

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens

large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

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

Annexe 2

Essences constituant les haies taillées

- Charme** (feuillage marcescent) *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, ne nécessite que 1 à 2 tontes par an, des variétés à feuillage panaché sont disponibles.
- Arbustes ornementaux** afin d'égayer la haie taillée par des floraisons ou des feuillages particuliers, des arbustes ornementaux pourront y être incorporés, qu'ils soient ou non taillés.

Annexe 3

Essences constituant des haies libres

Mise à jour en septembre 2017



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

Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	arbres moyens
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	arbres moyens
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	arbres moyens
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	arbres moyens
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	grands arbustes
Cerisier de Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	grands arbustes
Charme/charmillie 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

Annexe 4

Fiches du CAUE¹ 61

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



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.

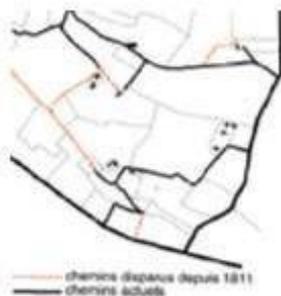


Là où les haies sont supprimées, là où l'accompagnement végétal autour des bâtiments disparaît, le paysage se banalise.

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 puit 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.



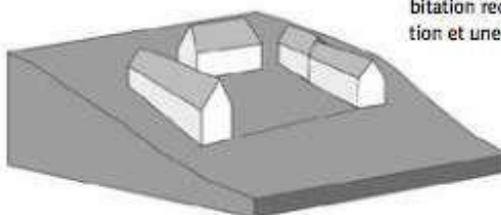
Dans les bourgs implantés sur une rivière, l'eau reste secrète. Elle a cependant généré la construction de nombreux ouvrages et un réseau d'usages : sentes d'accès, jardins potagers, murs de soutènement, lavoirs ...

LA MAISON 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.

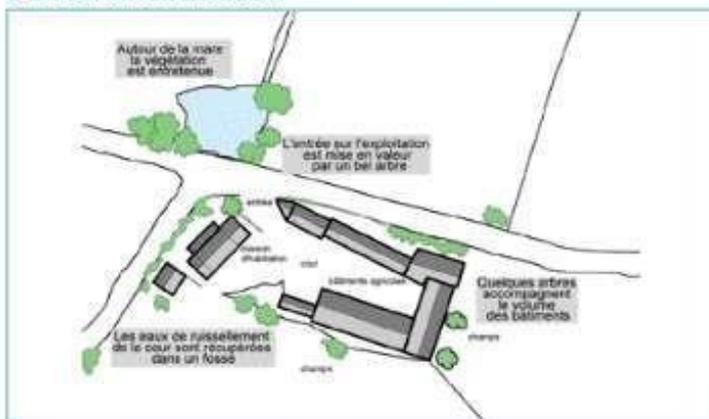
Dans les bourgs, la végétation du domaine privé participe au paysage collectif de la rue.

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

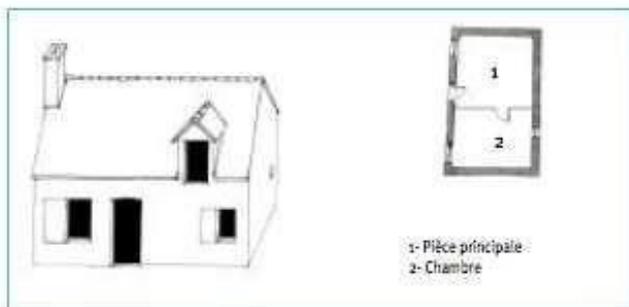


Dans le Perche, le village se caractérise par la petite taille des maisons et des jardins qui s'imbriquent les uns aux autres. La présence du végétal se décline sous plusieurs formes. Autrefois, on trouvait surtout des vignes, des pommiers et des rosiers. Aujourd'hui, on trouve des fleurs, des grimpantes le long des façades, des murets, en bordure des routes, des jardins potagers, des bosquets, puis des haies arbustives mitoyennes qui se prolongent en clôture pour les prairies.

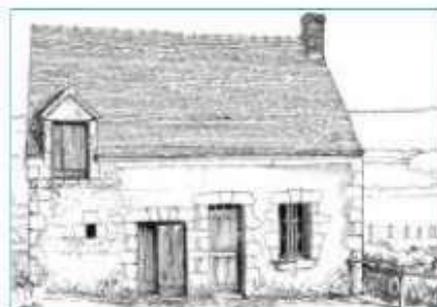
MAISONS ISOLÉES typologie des volumes

3 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



Type 1 : la maison ouvrière



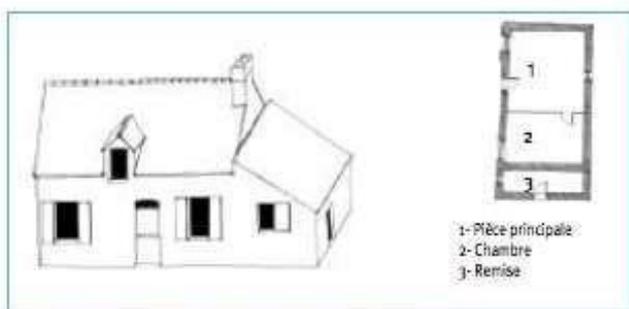
Exemple

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).

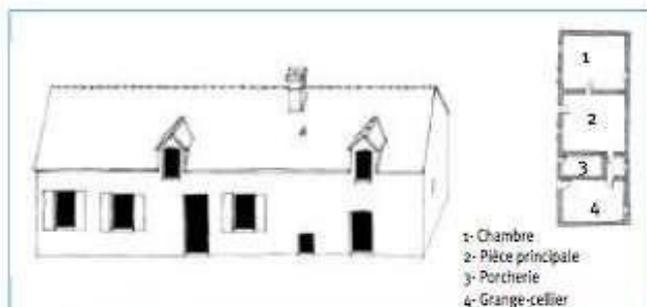
La position de l'appentis est indifférente (est ou ouest) et celui-ci n'est que très rarement accessible depuis l'intérieur de l'habitation.

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



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.

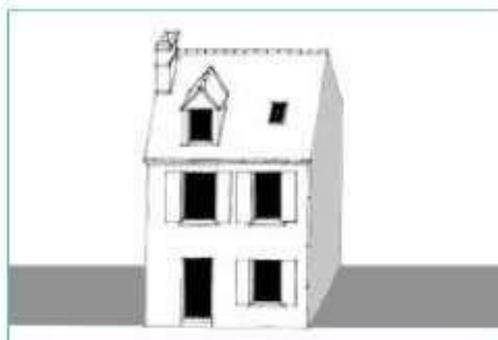
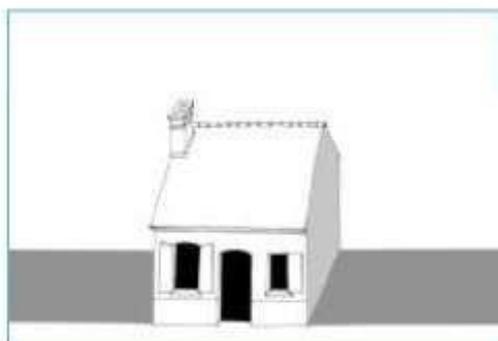
L'ensemble, sans doute le plus typique de l'architecture percheronne, est constitué par juxtaposition longitudinale de volumes de hauteur et de largeur décroissante. Les nombreuses varia-

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



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.

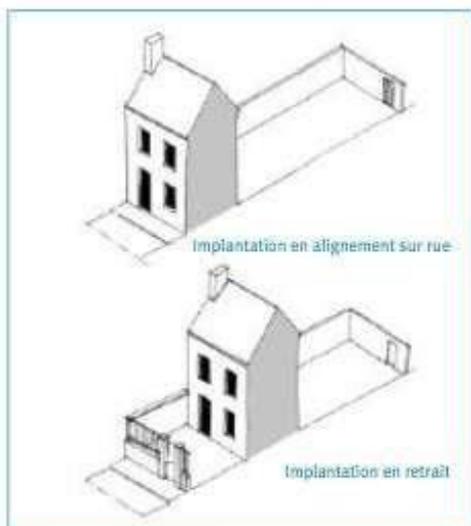
Les maisons de bourg destinées, dès l'origine, à accueillir une activité commerciale (échope, boutique), sont souvent conçues sur trois travées de baies verticales. Elles comportent un étage supérieur pour l'habitation. Les combles pouvaient servir de réserve pour le commerce.

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



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

MATÉRIAUX, TEXTURES, COULEURS

5 FICHE THÉMATIQUE

Page 1



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

Parodu Perche : Tél.: 0233853636
11, Place Saint-Roch - 61120 Rémolard

C.A.U.E. 61 : Tél.: 0233264034
54, Rue Saint Blaise - 61000 Alençon

Création/Conception: Béatrice Coullin, architecte & urbaniste



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 écran de mortier de chaux ocrée, aux nuances rouges ou dorées, le grès roussard, le grison, le silex, s'harmonisent avec la brique flammée, 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



MAÇONNERIES DE PIERRE ET ENDUITS DE CHAUX



C.A.U.E. 28 : Tél.: 02 37 212131
6, Rue Ch. Victor Garola - 28000 Chartres

Parodu Perche : Tél.: 02 38 53 63 6
11, Place Saint-Roch - 61110 Rémalard

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

Création/Conception: Atelier Cayrol, architecture & urbanisme

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 *chaînages** 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





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.



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 (régulée 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

PORTES, FENÊTRES ET LUCARNES

FICHE THÉMATIQUE



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

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

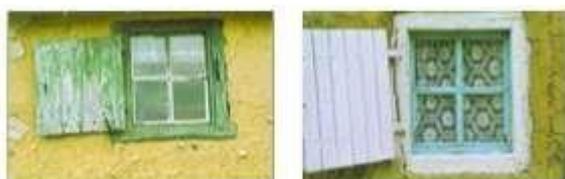
C.A.U.E. 61 : Tél.: 0233264414
54, Rue Saint-Blaise - 61000 Alençon

Création/Conception: Atelier Casloc, architecture & urbanisme



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.



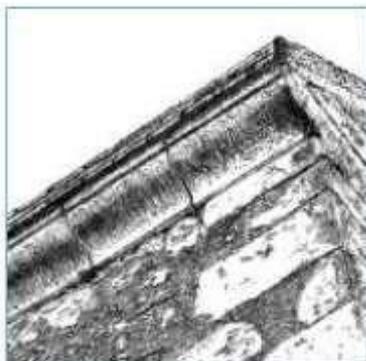
La porte extérieure constitue, dans la plupart des cas, le seul décor de la maison. Par ses encadrements de pierres apparentes ou de briques, parfois accompagnés d'un travail (toujours simple) de mouluration, elle signifie la personnalité de l'habitant, elle est une déférence au visiteur, elle exprime 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...).



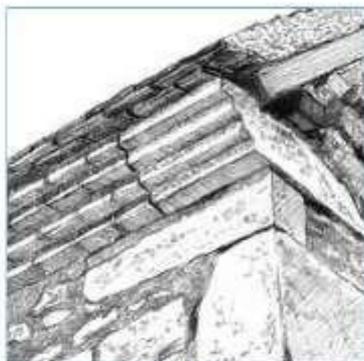
La fenêtre correspond toujours à l'exacte mesure de l'espace à éclairer et ventiler, en tenant compte des usages et moyens des familles (techniquement et économiquement). Elle est positionnée dans un rapport d'espacement qui laisse largement dominer le mur plein. Les seuls rapprochements (ou associations)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



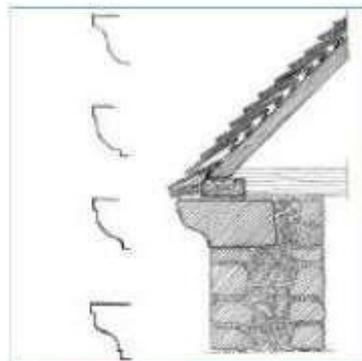
La lucarne ne se répète en toiture qu'en fonction des conditions d'accès aux combles (généralement réservés au stockage), lorsque la maison s'agrandit ou que les espaces fonctionnels se juxtaposent (granges, étables, habitation). Pour les maisons rurales, elle est la porte du grenier; elle se transforme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



Détail de corniche* en pierre



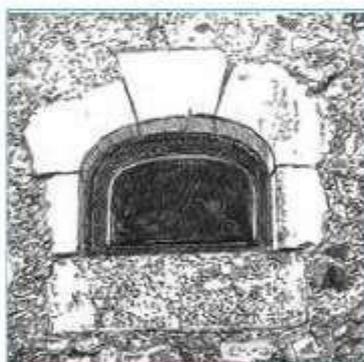
Détail de corniche en brique



Détail de mise en œuvre



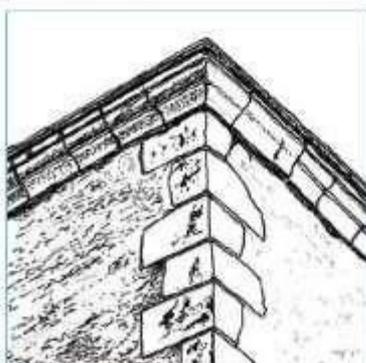
Détail d'un oculi



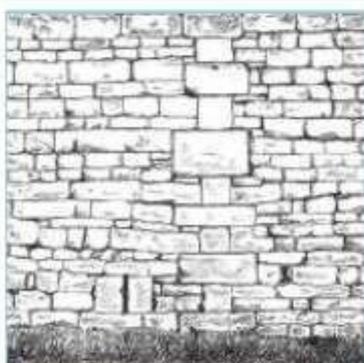
Détail d'une ouverture en pignon



Détail d'un pigeonnier



Détail d'une chaîne d'angle

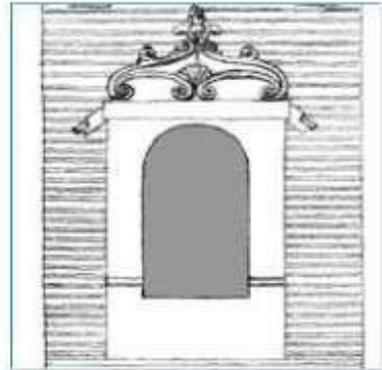
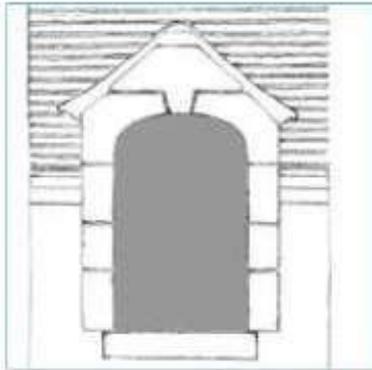


Détail d'un chaînage* dans un mur en pierre



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

*voir glossaire



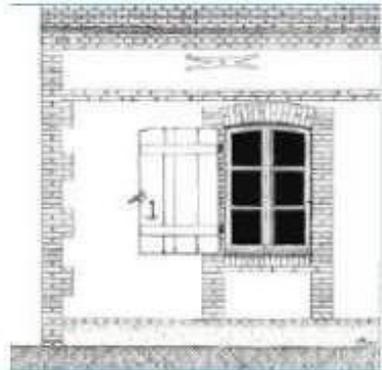
Variation de type de lucarnes* en pierre avec variation de la hauteur du plancher des combles et du positionnement de la lucarne par rapport à l'égout de toiture.



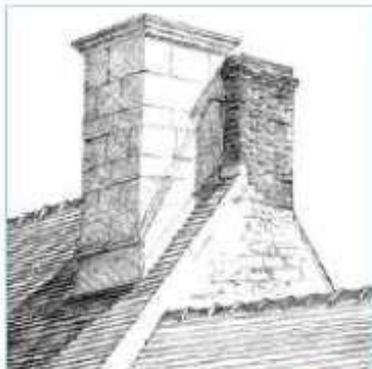
Détail de volet



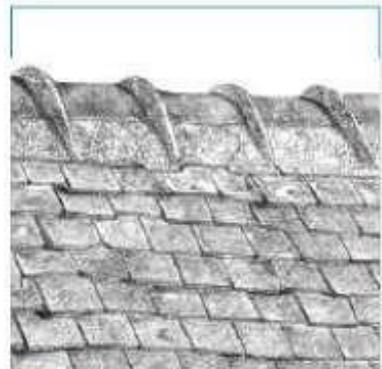
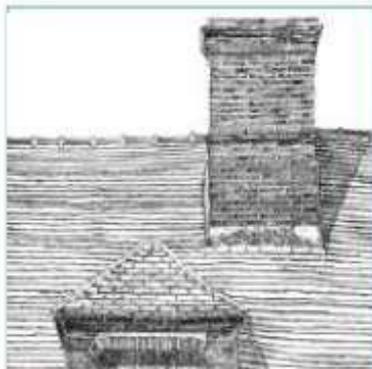
Détail de porte de ferme



Détail d'une façade en brique



Détails de cheminées



Détail de faîtage

*voir glossaire
