

Département de L'Eure-et-Loir

# Communauté de Communes de L'Orée-du-Perche

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### PIÈCE N°5 - REGLEMENT



Elaboration du PLUi - Document arrêté le :

Document approuvé le :

## **SOMMAIRE**

### **TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 :	règlement de la zone UA	p 7
Chapitre 2 :	règlement de la zone UB	p 17
Chapitre 3 :	règlement de la zone UE	p 26
Chapitre 4 :	règlement de la zone UX	p 30
Chapitre 5 :	règlement de la zone Uanc	p 36

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 :	règlement de la zone 1 AUh	p 47
Chapitre 2 :	règlement de la zone 1 AUX	p 56
Chapitre 3 :	règlement de la zone 2AU	p 62

### **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre 1 :	règlement de la zone A	p 65
Chapitre 2 :	règlement de la zone N	p 74

### **ANNEXES**

Définitions

Rappel des articles du code de l'urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLUI

Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords - Recommandations

Les couleurs du bâti percheron (Parc Naturel Régional du Perche)

## **TITRE 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1- CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire des communes de La Chapelle Fortin, La Ferté-Vidame, Lamblore, Morvilliers, La Puisaye, Les Ressuintes et Rohaire.

## ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme intercommunal, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLUI :

- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U.I. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural (extrait)** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLUI s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.);
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

### **ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U.I. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.123.11 et R.123-12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UE, UX, Uanc

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AUh, 1AUX et 2AU

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones : A, N

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés et repérés sur le plan de zonage par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

#### **ARTICLE 4-ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme Intercommunal 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.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 5- LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLUI :

- **UA** : zone urbaine correspondant au centre ancien de La Ferté-Vidame et du hameau « La Trigale » de Lamblore limitrophe
- **UB** : zone urbaine plus récente de La Ferté-Vidame et Lamblore
- **UE** : zone urbaine d'équipements collectifs de Lamblore
- **UX** : zone urbaine correspondant aux activités économiques existantes
- **Uanc** : zone urbaine correspondant aux autres centres bourgs et hameaux en assainissement non collectif

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

## **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux centres anciens de La Ferté-Vidame et Lamblore. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces et de services. Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, elle est constituée d'un bâti relativement dense comprenant un habitat individuel souvent mitoyen. Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies ou, le cas échéant, prolongées d'un mur. Ces caractères doivent être maintenus.

Cette zone comprend un secteur UAe permettant d'assurer la pérennité des équipements collectifs à caractère sanitaire et social.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole à l'exception de l'aménagement des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

En outre, en secteur UAe, sont interdites :

- Les constructions à destination artisanale
- Les constructions à destination commerciale

### **ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UA-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante, mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

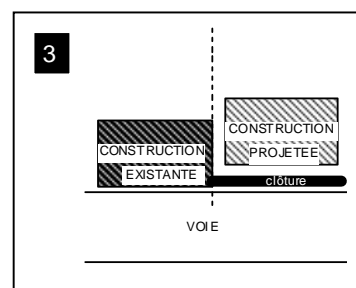
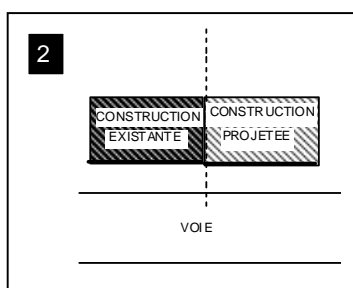
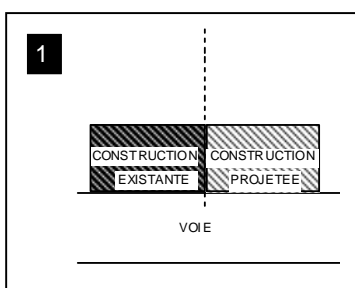
## **ARTICLE UA-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter perpendiculairement ou parallèlement aux voies et emprises publiques :

- 1- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, existantes ou à créer, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- 2- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- 3- soit en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone

### **ARTICLE UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75% de la superficie totale du terrain.

### **ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres. Néanmoins, en cas d'adossement avec un immeuble mitoyen existant à la date d'approbation du PLUI et dépassant 7 mètres à l'égout du toit, la hauteur de la nouvelle construction peut atteindre sans la dépasser la hauteur à l'égout du toit de cet immeuble mitoyen.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,

### **ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les utilisateurs du sol peuvent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **Remarques**

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux ouvertures, aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

### **1 - Volumes, ouvertures**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets à écharpes sont interdits.

Les volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates de pays, neuves ou anciennes de récupération, de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>). Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

L'ardoise ne sera autorisée que pour la réfection des toitures déjà réalisées et pour les bâtiments annexes des constructions principales déjà réalisées.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les « houteaux » sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les gouttières seront réalisées de manière traditionnelle en zinc ou en cuivre.

Les cheminées non revêtues sont interdites.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements sont obligatoires et seront traités, tout comme les jambages et les appareillages d'angle :

- soit en briques,
- soit en parements de briques posés de manière traditionnelle

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles en mairie et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

### **4- Clôtures et portails**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins, avec faitage, en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,8m.
- soit de haies bocagères dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre. Ces haies végétales peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec faitage, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les portails en PVC, de couleur blanche et/ou de surface pleine, sont interdits.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les essences conseillées figurent à l'article 13.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Bâtiments annexes - abris de jardin**

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée ou bac acier est interdit sur toutes les façades et toitures.

Sont imposées les portes de garage à 3 ou 4 vantaux à lames verticales, identiques en termes d'aspect et de matériaux au bâtiment principal.

#### **6- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Les bandeaux et enseignes ne doivent ni surcharger ni dénaturer la composition des façades auxquelles ils doivent s'intégrer. La limitation de leur nombre et leurs dimensions pourra être imposée.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de chaque vitrine.

Pour les menuiseries et les habillages des devantures, doivent être recherchées des couleurs douces : couleurs pastels (beige, gris, vert tilleul,..) ou foncées (brun Van Dyck, bleu marine, vert wagon,...).

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Elles peuvent être soit en applique ou habillage de façade, soit intégrées entre les baies.

Les devantures en applique sont constituées de matériaux légers, traditionnellement des panneaux moulurés en bois peint, qui forment un habillage extérieur en façade du rez-de-chaussée. Elles peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- si elles n'emploient pas des matériaux destinés au gros œuvre, à la maçonnerie, ou des imitations de ces matériaux (par exemple, une devanture en applique ne devra pas comporter de briques, colombages, tuiles, pierres, etc.... Elle pourra être réalisée en panneaux de bois peints, produits verriers ou métal laqué)
- si elles ne contredisent pas l'architecture de l'immeuble, elles ne doivent pas notamment venir masquer des éléments destinés à être vus (jambages, linteaux, bandeaux, modénatures, enduits,..)

La conservation ou la restauration de devantures en applique anciennes pourra être demandée, lorsqu'elles contribuent au caractère architectural de l'immeuble.

Les devantures intégrées aux baies seront imposées lorsque l'architecture de l'immeuble l'exige, c'est-à-dire notamment quand le rez-de-chaussée comporte des éléments architecturaux destinés à être vus, tels que des jambages, arcs ou linteaux, motifs ou décors. Dans ce cas, les devantures doivent s'intégrer en léger retrait du nu de la façade, à l'intérieur des baies.

#### **7- Restauration / réhabilitation**

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...)

#### - Percement et menuiserie

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations...)

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres auront un vitrage à grands carreaux plus haut que larges (en général, 3 carreaux par vantail pour une grande fenêtre ou un vantail à 4 carreaux pour une petite fenêtre). Des dispositions différentes ne pourront être acceptées que si elles sont justifiées par le style architectural du bâti ou le fait qu'il comporte déjà des menuiseries différentes d'origine.

Sont interdites en restauration les volets, persiennes, portes ou portillons, les lisses, les clôtures ou tout élément d'habillage extérieur en PVC blanc et brillant.

Sont interdits les volets à écharpes.

Les volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

Sont imposées les portes de garage à 3 ou 4 vantaux à lames verticales, identiques en termes d'aspect et de matériaux au bâtiment principal.

#### - Façades

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou en brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature, dureté et aspect, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons, de silex ou autre, peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue affleurant les têtes des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment ou chaux hydraulique naturelle) et sable blond, de finition sobre. Ils seront sans relief, ni pierres isolées en saillie ou joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée, les revêtements plastiques épais.

#### - Toitures

L'ardoise peut être autorisée, si le bâtiment est déjà couvert avec ce matériau et que cela correspond à son style d'origine.

Les coyaux doivent être conservés.

La conservation des lucarnes ou cheminées anciennes existantes pourra être imposée. En cas de remplacement ou de complément, on devra respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels de celles déjà en place.

Si des lucarnes sont créées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels existants. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. La limitation de leur nombre ou de leurs dimensions pourra être imposée (par exemple, surface des châssis de toit inférieure à 1 m<sup>2</sup>).

#### **8- Bâtiments à destination artisanale**

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La règle des 45 degrés de pente de toiture pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments artisanaux sous réserve qu'ils justifient de leur bonne insertion paysagère.

#### **9- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être non visibles depuis l'espace public.

#### **10 - Loi Paysages**

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

### **ARTICLE UA -12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite.

#### **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Lors de la construction de logements collectifs, des locaux devront être réalisés pour le stationnement des vélos.



- Pour la construction de locaux à destination de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à destination commerciale :  
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,  
Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.
- Pour les constructions à destination d'hôtels  
Il sera aménagé :
  - une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **ARTICLE UA -13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager devront comporter au moins 10% d'espaces communs affectés à l'usage d'espaces verts et d'aires de jeux.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

#### **Article L 123-1 5-7°**

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7°, du code de l'urbanisme et repérés sur les plans de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UA est fixé à 0,75.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément au Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires ou de constructions mixtes de La Ferté-Vidame et de Lamblore.

Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu, des opérations plus ou moins récentes de lotissement et des opérations groupées. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Cette zone comprend :

- un secteur UBa à l'intérieur duquel les constructions sont soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.
- un secteur UBb correspondant à une opération de construction de logements sociaux.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

#### **ARTICLE UB -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB -3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB -4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante, mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

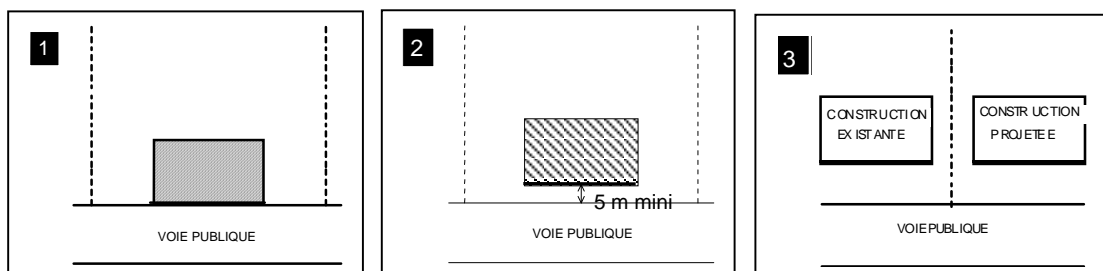
Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UB -5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB -6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade sera implantée perpendiculairement ou parallèlement aux voies et emprises publiques :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques (limite d'emprise publique (fig.1),
- soit en observant une marge de reculement égale ou supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement (fig.2).
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines (fig.3).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux opérations d'aménagement d'ensemble présentant une unité de conception architecturale, sous réserve de justifier de leur bonne insertion dans le tissu urbain
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UB -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB -9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UB -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4 mètres. Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, cette hauteur pourra atteindre 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, des autres constructions est fixée à 6 mètres maximum sauf nécessité technique.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,

## **ARTICLE UB -11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**En secteur UBa, les règles applicables sont celles figurant à l'article UA-11.**

**Les règles ci-dessous sont applicables en dehors du secteur UBa.**

Les utilisateurs du sol peuvent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### ***Remarques***

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux ouvertures, aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

### ***1 - Volumes, ouvertures***

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant par rapport au mur.

### ***2 - Toitures***

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture supérieurs à 10 cm sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates de pays, neuves ou anciennes de récupération, de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

L'ardoise ne sera autorisée que pour la réfection des toitures déjà réalisées et pour les bâtiments annexes des constructions principales déjà réalisées.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes rampantes et les « houteaux » sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les gouttières seront réalisées de manière traditionnelle en zinc ou en cuivre.

Les cheminées non revêtues sont interdites.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements sont obligatoires et seront traités :

- soit en briques,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.
- soit en parement de briques.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, *ça se voit*, CAUE 28, Pays Perche » disponibles en mairie et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

### **4- Clôtures et portails**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins, avec faitage, en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,8m.
- soit de haies bocagères dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre. Ces haies végétales peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec faitage, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les portails en PVC, de couleur blanche et/ou de surface pleine, sont interdits.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les essences conseillées figurent à l'article 13.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Bâtiments annexes - abris de jardin**

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

#### **6- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

#### **7- Restauration / réhabilitation**

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...)

#### **8- Bâtiments à destination artisanale**

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La règle des 45 degrés de pente de toiture pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments artisanaux sous réserve qu'ils justifient de leur bonne insertion paysagère.

#### **9- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être non visibles depuis l'espace public.



## ARTICLE UB -12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite

### 2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.  
Lors de la construction de logements collectifs, des locaux devront être réalisés pour le stationnement des vélos.
- Pour la construction de locaux à destination de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à destination commerciale :  
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,  
Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.
- Pour les constructions à destination d'hôtels  
Il sera aménagé :
  - une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## ARTICLE UB -13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager devront comporter au moins 10% d'espaces communs affectés à l'usage d'espaces verts et d'aires de jeux.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,50.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément au Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux installations à destination d'équipements collectifs implantées sur le territoire de Lamblore.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation et de bureau à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

#### ARTICLE UE – 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

##### **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE – 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UE – 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante, mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UE – 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE UE – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions nouvelles devront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE UE – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE – 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE–11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

## **ARTICLE UE – 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite

## **ARTICLE UE – 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les parkings feront l'objet d'un aménagement paysager extrêmement soigné imposant la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement créées.

Les espaces libres non aménagés doivent être traités en espaces verts et plantés à raison de 1 arbre haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Essences à proscrire : conifères, lauriers, thuyas.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

Etendue sur les communes de La Ferté-Vidame et Lamblore, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX-2
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

#### **ARTICLE UX-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est vraiment nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activité.
- Les constructions à destination commerciale à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et/ou industrielle
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

##### **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé

de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2- Alimentation en eau « industrielle »**

La desserte en eau industrielle sera assurée par le réseau d'eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas la capacité de ce réseau.

#### **3 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.



#### ***b) Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante, mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

#### **4- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE UX-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être :

- au moins égal à 10 mètres pour les bâtiments industriels,
- au moins égal à 5 mètres pour les autres constructions.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.

### **ARTICLE UX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'extension, la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

## **ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles de la zone.

## **ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 10 m, sauf en cas d'impératifs techniques.

Pour les constructions à destination d'habitation, cette hauteur est ramenée à 4 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,

## **ARTICLE UX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **1. Le volume général des constructions**

Il sera imposé une conception des bâtiments suivant un volume géométrique simple. La rupture des volumes d'un même bâtiment ne sera permise que pour exprimer un changement de son usage.

### **2. Architecture de la toiture**

Les toitures doivent être horizontales ou constituées de tout système invisible de toiture depuis les espaces publics proches de la parcelle. Les toitures devront dissimuler les organes techniques tel que gaines de ventilation, machinerie d'ascenseur ou de monte charge, antennes. Les ouvertures en toiture feront l'objet d'un calepinage rigoureux.

L'utilisation de tuile de terre cuite, de béton ou d'ardoise, de tôle ondulée, de fibrociment est interdite.

### **3. Matériaux de construction**

Les bâtiments seront revêtus d'un bardage métallique ou de matériaux locaux ou compatibles avec ceux-ci, respectant les mises en œuvre locales ou s'en inspirant (brique, pierre naturelle, bois naturel, ...). Les murs rideaux en éléments verriers sont admis s'ils sont constitués d'éléments rectangulaires mises en œuvre dans le plan de la façade.

Le bâtiment devra présenter un aspect homogène sur ces différentes faces. Seule une différenciation aux entrées ou de la zone bureau peuvent donner lieu à l'utilisation du verre ou du béton ou du bois.

Les bétons seront utilisés brut, désactivés, sablés ou lasurés. Toutes les formes de traitement respecteront les règles de construction associées aux matériaux ou procédés utilisés, Documents Techniques Unifiés, etc.

Les huisseries auront une teinte similaire à la façade.

Les murs rideaux en élément verriers sont admis sous réserve qu'ils soient constitués d'éléments rectangulaires mis en œuvre sans rupture avec l'alignement de la façade.

#### **4. Couleurs**

L'unité d'aspect des constructions sera recherchée par un traitement homogène des dispositifs techniques et architecturaux. La conception d'ensemble sera fondée sur l'utilisation de nuances déjà utilisées pour les bâtiments existants ainsi que les teintes soutenues ou foncées de préférence gris foncé.

La teinte choisie pour la toiture sera équivalente à celle retenue pour les façades.

Tout autre emploi en façade de couleurs autres que celles indiquées par le présent article est interdit à l'exception de la signalétique propre du bâtiment.

#### **5. Traitement des clôtures des parcelles constructibles**

- Les clôtures séparatives entre propriétés seront constituées de haies vives de 1,50 m de haut, doublées de grillage galvanisé sur piquets fer d'une hauteur maximum de 1,20m.
- Les clôtures séparatives entre propriétés et espaces publics seront d'une hauteur comprise entre 1,20m pour les clôtures à l'intérieur de haies vives et d'une hauteur de 1,80 m maximum pour les grilles en barreaudage en façade, limite avec l'espace public.

Les plaques préfabriquées et les poteaux ciment pour clôture sont interdits. Les clôtures existantes qui ne respecteraient pas ces critères pourront être réparées à l'identique, si elles s'intègrent harmonieusement à leur environnement.

### **ARTICLE UX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite

#### **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour la construction de locaux à destination de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à destination commerciale :  
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,  
Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.,
- Pour les constructions à destination artisanale, industrielle ou d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 3 emplois. En outre, des locaux devront être réalisés pour le stationnement des vélos.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### **ARTICLE UX-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Une surface de 15 % minimum de la parcelle sera traitée en espace vert (les surfaces réalisées en evergreen, les surfaces engazonnées dans les fossés de récupération des eaux pluviales ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts).

En outre, une bande de un mètre de large sera plantée en haie vive de chaque côté des clôtures séparatives (voir descriptif des clôtures article 11). Une double plantation en quinconce de charmes est prescrite avec un arbuste tous les mètres. Les thuyas sont interdits

A l'intérieur de la parcelle, les essences naturelles locales autorisées sont les suivantes : charmes, troènes, noisetiers, érables champêtres, (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uanc**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux centres bourgs et à certains hameaux en assainissement non collectif. Il s'agit d'une zone caractérisée par un tissu urbain de type ancien, mais comprenant également des constructions récentes pavillonnaires.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uanc-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

#### **ARTICLE Uanc -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles existantes implantées en zone Uanc à la date d'approbation du présent PLUI.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Une contrainte d'inondabilité existe sur le territoire intercommunal aux abords du ruisseau du Butternay (commune de Rohaire). Ces secteurs ne font pas l'objet d'un zonage précis, néanmoins aux abords du cours d'eau :
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
  - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.
- Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : communes) sont reportées sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uanc - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Uanc -4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### a) Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En cas de réalisation d'un système d'assainissement autonome, les éventuels épandages seront réalisés à plus de 3 mètres des limites séparatives.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante (excepté pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Lamblore ; pour celles-ci, les rejets se feront soit dans des fossés, soit dans des collecteurs), mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE Uanc -5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

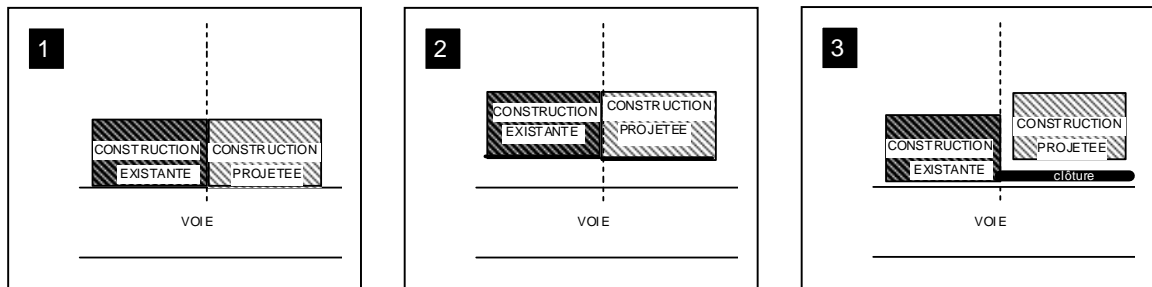
Cette règle ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI.

## **ARTICLE Uanc -6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter perpendiculairement ou parallèlement aux voies et emprises publiques :

- 1- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, existantes ou à créer, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- 2- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- 3- soit en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par des bâtiments ou des clôtures ou par les deux dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,

### **ARTICLE Uanc -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE Uanc -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE Uanc -9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

### **ARTICLE Uanc -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4 mètres. Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, cette hauteur pourra atteindre 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, des autres constructions est fixée à 6 mètres maximum sauf nécessité technique.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.



La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,

## **ARTICLE Uanc -11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les utilisateurs du sol peuvent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **Remarques**

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux ouvertures, aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

### **1 - Volumes, ouvertures**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant par rapport au mur.

### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture supérieurs à 10 cm sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates de pays, neuves ou anciennes de récupération, de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

L'ardoise ne sera autorisée que pour la réfection des toitures déjà réalisées et pour les bâtiments annexes des constructions principales déjà réalisées.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes rampantes et les « houteaux » sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les gouttières seront réalisées de manière traditionnelle en zinc ou en cuivre.

Les cheminées non revêtues sont interdites.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements sont obligatoires et seront traités :

- soit en briques,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.
- soit en parement de briques.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles en mairie et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

### **4- Clôtures et portails**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à

s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins, avec faitage, en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,8m.
- soit de haies bocagères dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre. Ces haies végétales peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec faitage, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les portails en PVC, de couleur blanche et/ou de surface pleine, sont interdits.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les essences conseillées figurent à l'article 13.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Bâtiments annexes - abris de jardin**

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

#### **6- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

#### **7- Restauration / réhabilitation**

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

##### - Percement et menuiserie

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations...)

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres auront un vitrage à grands carreaux plus haut que larges (en général, 3 carreaux par vantail pour une grande fenêtre ou un vantail à 4 carreaux pour

une petite fenêtre). Des dispositions différentes ne pourront être acceptées que si elles sont justifiées par le style architectural du bâti ou le fait qu'il comporte déjà des menuiseries différentes d'origine.

Sont interdites en restauration les volets, persiennes, portes ou portillons, les lisses, les clôtures ou tout élément d'habillage extérieur en PVC blanc et brillant.

Sont interdits les volets à écharpes.

Les volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

Sont imposées les portes de garage à 3 ou 4 vantaux à lames verticales, identiques en termes d'aspect et de matériaux au bâtiment principal.

#### - Façades

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou en brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature, dureté et aspect, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons, de silex ou autre, peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue affleurant les têtes des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment ou chaux hydraulique naturelle) et sable blond, de finition sobre. Ils seront sans relief, ni pierres isolées en saillie ou joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée, les revêtements plastiques épais.

#### - Toitures

L'ardoise peut être autorisée, si le bâtiment est déjà couvert avec ce matériau et que cela correspond à son style d'origine.

Les coyaux doivent être conservés.

La conservation des lucarnes ou cheminées anciennes existantes pourra être imposée. En cas de remplacement ou de complément, on devra respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels de celles déjà en place.

Si des lucarnes sont créées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels existants. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. La limitation de leur nombre ou de leurs dimensions pourra être imposée (par exemple, surface des châssis de toit inférieure à 1 m<sup>2</sup>).

#### **8- Bâtiments à destination artisanale**

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La règle des 45 degrés de pente de toiture pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments artisanaux sous réserve qu'ils justifient de leur bonne insertion paysagère.

#### **9- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être non visibles depuis l'espace public.

## **10 - Loi Paysages**

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

## **ARTICLE Uanc -12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite

### **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.  
Lors de la construction de logements collectifs, des locaux devront être réalisés pour le stationnement des vélos.
- Pour la construction de locaux à destination de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à destination commerciale :  
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,  
Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.
- Pour les constructions à destination d'hôtels  
Il sera aménagé :
  - une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE Uanc -13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager devront comporter au moins 10% d'espaces communs affectés à l'usage d'espaces verts et d'aires de jeux.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

### **Article L 123-1 5-7°**

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérés sur les plans de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uanc -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone Uanc est fixé à 0,3.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément au Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

## TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1 AUh** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat.
- **1 AUX** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques.
- **2 AU** : zone non réglementée, à urbaniser à un terme non défini

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH**

La zone 1AUh est destinée à permettre le développement urbain du territoire intercommunal sous réserve du respect du présent règlement et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

La zone 1AUh correspond à six secteurs distincts géographiquement : 1AUh1, 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5 et 1AUh6.

Sur les secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh4, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Sur les secteurs 1AUh3, 1AUh5 et 1AUh6, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement » et le présent règlement.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUH-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles
- Les aménagements de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

#### **ARTICLE 1 AUH- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Sur les secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh4, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».. En secteur 1AUh2, l'opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer 25 % de logements en accession sociale à la propriété. En secteur 1AUh4, l'opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer 50 % de logements en accession sociale à la propriété
- Sur les secteurs 1AUh3, 1AUh5 et 1 AUh6, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- Les constructions à destination commerciale ou artisanale à condition que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 500 m2.



- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : communes) sont reportées sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUH – 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès se feront conformément aux indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement ».

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Des principes de liaisons viaires sont mentionnés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Des principes de cheminements piétons sont à respecter en compatibilité avec le document « Orientations d'Aménagement ».

### **ARTICLE 1 AUH – 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante (excepté pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Lamblore ; pour celles-ci, les rejets se feront soit dans des fossés, soit dans des collecteurs), mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

L'assainissement des eaux pluviales pour le secteur 1AUh4 se fera conformément aux indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement ».

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE 1 AUH – 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle, excepté en l'absence d'assainissement collectif. La superficie minimale des terrains constructibles, en cas d'absence d'assainissement collectif, est alors fixée à 1000 m<sup>2</sup>, avec possibilité cependant de réduire cette superficie en cas de groupement par deux ou plus des constructions pour la réalisation de l'assainissement autonome.

## **ARTICLE 1 AUH – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, existantes ou à créer, ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, soit en retrait de ces mêmes voies.

En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 1 mètre.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est par ailleurs définie dans le document « Orientations d'Aménagement » sur le secteur 1AUh3.

## **ARTICLE 1 AUH – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en ce qui concerne la mitoyenneté) est par ailleurs définie dans le document « Orientations d'Aménagement » sur le secteur 1AUh4.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,

## **ARTICLE 1 AUH – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1 AUH – 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1 AUH – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteurs 1AUh3 (bourg de Lamblore), 1AUh5 (Rohaire) et 1AUh6 (Les Ressuintes), la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4 mètres.

En secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh4 (pôle La ferté Vidame-Lamblore), la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, des autres constructions est fixée à 6 mètres maximum sauf nécessité technique.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

Ne sont pas soumises aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 1 AUH-11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**En secteurs 1AUh1 et 1AUh2, les règles applicables sont celles figurant à l'article UA-11.**

**Les règles ci-dessous sont applicables en secteurs 1AUh3, 1AUh4, 1AUh5 et 1AUh6.**

Les utilisateurs du sol peuvent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **Remarques**

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux ouvertures, aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### **1 - Volumes, ouvertures**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant par rapport au mur.

### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions

peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture supérieurs à 10 cm sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates de pays, neuves ou anciennes de récupération, de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes rampantes et les « houteaux » sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les gouttières seront réalisées de manière traditionnelle en zinc ou en cuivre.

Les cheminées non revêtues sont interdites.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements sont obligatoires et seront traités :

- soit en briques,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.
- soit en parement de briques.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles en mairie et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

### **4- Clôtures et portails**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins, avec faitage, en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,8 m.
- soit de haies bocagères dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre. Ces haies végétales peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec faitage, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les portails en PVC, de couleur blanche et/ou de surface pleine, sont interdits.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les essences conseillées figurent à l'article 13.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Bâtiments annexes - abris de jardin**

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

#### **6- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

#### **7- Bâtiments à destination artisanale**

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La règle des 45 degrés de pente de toiture pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments artisanaux sous réserve qu'ils justifient de leur bonne insertion paysagère.

#### **8- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être non visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE 1 AUH – 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne

peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite

## **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à destination d'habitation, hormis le secteur 1AUh4, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.  
Lors de la construction de logements collectifs, des locaux devront être réalisés pour le stationnement des vélos.
- Pour les constructions à destination d'habitation, dans le secteur 1AUh4, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement », le stationnement étant ici mutualisé.
- Pour la construction de locaux à destination de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à destination commerciale :  
Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,  
Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire créée sera prévue.
- Pour les constructions à destination d'hôtels  
Il sera aménagé :
  - une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 1 AUH – 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

Les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager devront comporter au moins 20% d'espaces communs affectés à l'usage d'espaces verts et d'aires de jeux.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, seules les espèces locales sont autorisées.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUH – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.50.

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement » sur le secteur 1AUh4 en ce qui concerne la densité des logements à l'hectare.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article les constructions à destination d'équipements collectifs.



## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1AUX est destinée à permettre le développement des activités économiques dans le cadre d'une extension de la zone d'activité des Boisselières et sous réserve du respect du présent règlement et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Sur cette zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres

#### **ARTICLE 1AUX-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

- Sur la zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».
- Les constructions à destination commerciale à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et/ou industrielle
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par entreprise et à usage de celle-ci.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : communes) sont reportées sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Les accès se feront conformément aux indications mentionnées dans le document «Orientations d'Aménagement ».

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Des principes de liaisons viaires sont mentionnés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

### **ARTICLE 1AUX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2- Alimentation en eau « industrielle »**

La desserte en eau industrielle sera assurée par le réseau d'eau potable si la demande de l'utilisateur n'excède pas la capacité de ce réseau.

#### **3 - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas

d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement pluvial que des effluents préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur et aux exigences techniques des ouvrages de collecte réalisés par la Communauté de Communes de l'Orée du Perche. Ces traitements seront réalisés à la charge des acquéreurs des parcelles.

Les eaux de ruissellement seront rejetées après traitement dans le réseau collecteur. Le système de collecte des eaux de toiture est à la charge des acquéreurs des parcelles privatives. Il doit être raccordé aux fossés collecteurs situés en aval des parcelles privatives réalisés par la Communauté de Communes de l'Orée du Perche.

Aucun rejet issu de parcelles privatives n'est admis dans les fossés de la placette.

Les eaux de refroidissement ou de condensation résultant de conditionnement d'air ne nécessitant pas de pré-traitement seront également rejetées dans les fossés.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE 1AUX-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Celui-ci devra être au moins égal à 10 mètres.

En outre, le long de la RD 941, les façades principales des constructions doivent être parallèles à cette route.

A l'intérieur de la zone, les pignons des bâtiments doivent être implantés parallèlement à la voie considérée.

## **ARTICLE 1AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux impératifs de la sécurité contre l'incendie.

## **ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### ***1. Le volume général des constructions***

Il sera imposé une conception des bâtiments suivant un volume géométrique simple. La rupture des volumes d'un même bâtiment ne sera permise que pour exprimer un changement de son usage.

### ***2. Architecture de la toiture***

Les toitures doivent être horizontales ou constituées de tout système invisible de toiture depuis les espaces publics proches de la parcelle. Les toitures devront dissimuler les organes techniques tel que gaines de ventilation, machinerie d'ascenseur ou de monte charge, antennes. Les ouvertures en toiture feront l'objet d'un calepinage rigoureux.

L'utilisation de tuile de terre cuite, de béton ou d'ardoise, de tôle ondulée, de fibrociment est interdite.

### ***3. Matériaux de construction***

Les bâtiments seront revêtus d'un bardage métallique ou de matériaux locaux ou compatibles avec ceux-ci, respectant les mises en œuvre locales ou s'en inspirant (brique, pierre naturelle, bois naturel, ...). Les murs rideaux en éléments verriers sont admis s'ils sont constitués d'éléments rectangulaires mises en œuvre dans le plan de la façade.

Le bâtiment devra présenter un aspect homogène sur ces différentes faces. Seule une différenciation aux entrées ou de la zone bureau peuvent donner lieu à l'utilisation du verre ou du béton ou du bois.

Les bétons seront utilisés brut, désactivés, sablés ou lasurés. Toutes les formes de traitement respecteront les règles de construction associées aux matériaux ou procédés utilisés, Documents Techniques Unifiés, etc.

Les huisseries auront une teinte similaire à la façade.

Les murs rideaux en élément verriers sont admis sous réserve qu'ils soient constitués d'éléments rectangulaires mis en œuvre sans rupture avec l'alignement de la façade.

#### **4. Couleurs**

L'unité d'aspect des constructions sera recherchée par un traitement homogène des dispositifs techniques et architecturaux. La conception d'ensemble sera fondée sur l'utilisation de nuances déjà utilisées pour les bâtiments existants ainsi que les teintes soutenues ou foncées de préférence gris foncé.

La teinte choisie pour la toiture sera équivalente à celle retenue pour les façades.

Tout autre emploi en façade de couleurs autres que celles indiquées par le présent article est interdit à l'exception de la signalétique propre du bâtiment.

#### **5. Traitement des clôtures des parcelles constructibles**

- Les clôtures séparatives entre propriétés seront constituées de haies vives de 1,50 m de haut, doublées de grillage galvanisé sur piquets fer d'une hauteur maximum de 1,20m.
- Les clôtures séparatives entre propriétés et espaces publics seront d'une hauteur comprise entre 1,20m pour les clôtures à l'intérieur de haies vives et d'une hauteur de 1,80 m maximum pour les grilles en barreaudage en façade, limite avec l'espace public.

Les plaques préfabriquées et les poteaux ciment pour clôture sont interdits. Les clôtures existantes qui ne respecteraient pas ces critères pourront être réparées à l'identique, si elles s'intègrent harmonieusement à leur environnement.

### **ARTICLE 1AUX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Cette surface est portée à 29 m<sup>2</sup> minimum pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite

En outre, des locaux devront être réalisés pour le stationnement des vélos.

### **ARTICLE 1AUX-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière en application des dispositions du code de l'urbanisme.

Une surface de 15 % minimum de la parcelle sera traitée en espace vert (les surfaces réalisées en evergreen, les surfaces engazonnées dans les fossés de récupération des eaux pluviales ne sont pas comptabilisées dans la surface d'espaces verts).

En outre, une bande de un mètre de large sera plantée en haie vive de chaque côté des clôtures séparatives (voir descriptif des clôtures article 11). Une double plantation en quinconce de charmes est prescrite avec un arbuste tous les mètres. Les thuyas sont interdits

A l'intérieur de la parcelle, les essences naturelles locales autorisées sont les suivantes : charmes, troènes, noisetiers, érables champêtres, (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 2 AU, actuellement non équipée, est susceptible d'être urbanisée dans l'avenir.  
L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible (hormis pour la réalisation d'équipements collectifs et d'infrastructures de voirie), n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne sera possible qu'après une modification du PLUI.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

#### **ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations à destination d'équipements collectifs à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

Les infrastructures de voirie à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'évolution future de la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLES 2AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLES 2AU-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT)**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLES 2AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

#### **ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

#### **ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

**ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**ARTICLES 2AU-9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**ARTICLES 2AU-10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**ARTICLES 2AU-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**ARTICLES 2AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**ARTICLES 2AU-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du PLU :

- **A** : zone agricole,
- **N** : zone naturelle,

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.  
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Cette zone A comprend deux secteurs :

- le secteur Ah correspondant à l'habitat dispersé existant dans l'espace agricole, non desservi par les réseaux d'assainissement.
- le secteur Ax correspondant à des activités économiques existantes (hors activité agricole) situées au sein des espaces agricoles.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

#### **ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ah et Ax :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif à l'exception des éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles d'Eure-et-Loir, prescrit par arrêté préfectoral, sont respectées.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les bâtiments annexes et les piscines non couvertes) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à deux habitations par exploitation et implantées à moins de 50 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- Le changement de destination est autorisé sur les fermes en activité à la date d'approbation du présent PLUI à condition qu'il y ait accord de l'exploitant. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont repérés sur le plan de zonage.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

Dans le secteur Ah :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent PLUI, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à cette même date.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'habitation.

- Les piscines non couvertes.
- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI dans la limite de 130 % de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

Dans le secteur Ax :

- Les constructions à destination industrielle, d'artisanat, de bureaux, à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est vraiment nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur le secteur et qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activité.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Une contrainte d'inondabilité existe sur le territoire intercommunal aux abords du ruisseau du Roule Crotte (commune de La Chapelle Fortin). Ces secteurs ne font pas l'objet d'un zonage précis, néanmoins aux abords du cours d'eau :
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
  - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.
- Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : communes) sont reportées sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)**

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante (excepté pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Lamblore ; pour celles-ci, les rejets se feront soit dans des fossés, soit dans des collecteurs), mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un recul d'au moins 15 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des routes départementales.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 6 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 4 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15m par rapport au sol naturel.

## **ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les utilisateurs du sol peuvent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **A- Constructions à destination d'habitation**

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

#### **Remarques**

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux ouvertures, aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

#### **1 - Volumes, ouvertures**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant par rapport au mur.

#### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture supérieurs à 10 cm sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates de pays, neuves ou anciennes de récupération, de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

L'ardoise ne sera autorisée que pour la réfection des toitures déjà réalisées et pour les bâtiments annexes des constructions principales déjà réalisées.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes rampantes et les « houteaux » sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les gouttières seront réalisées de manière traditionnelle en zinc ou en cuivre.

Les cheminées non revêtues sont interdites.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements sont obligatoires et seront traités :

- soit en briques,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.
- soit en parement de briques.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles en mairie et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

### **4- Clôtures et portails**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins, avec faitage, en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,8m.
- soit de haies bocagères dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre. Ces haies végétales peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec faitage, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les portails en PVC, de couleur blanche et/ou de surface pleine, sont interdits.

Les haies de lauriers palmés, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les essences conseillées figurent à l'article 13.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Bâtiments annexes - abris de jardin**

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

#### **6- Restauration / réhabilitation**

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

##### - Percement et menuiserie

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations...)

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres auront un vitrage à grands carreaux plus haut que larges (en général, 3 carreaux par vantail pour une grande fenêtre ou un vantail à 4 carreaux pour une petite fenêtre). Des dispositions différentes ne pourront être acceptées que si elles sont justifiées par le style architectural du bâti ou le fait qu'il comporte déjà des menuiseries différentes d'origine.

Sont interdites en restauration les volets, persiennes, portes ou portillons, les lisses, les clôtures ou tout élément d'habillage extérieur en PVC blanc et brillant.

Sont interdits les volets à écharpes.

Les volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

Sont imposées les portes de garage à 3 ou 4 vantaux à lames verticales, identiques en termes d'aspect et de matériaux au bâtiment principal.

##### - Façades

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou en brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature, dureté et aspect, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons, de silex ou autre, peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue affleurant les têtes des moellons.



Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment ou chaux hydraulique naturelle) et sable blond, de finition sobre. Ils seront sans relief, ni pierres isolées en saillie ou joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée, les revêtements plastiques épais.

#### - Toitures

L'ardoise peut être autorisée, si le bâtiment est déjà couvert avec ce matériau et que cela correspond à son style d'origine.

Les coyaux doivent être conservés.

La conservation des lucarnes ou cheminées anciennes existantes pourra être imposée. En cas de remplacement ou de complément, on devra respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels de celles déjà en place.

Si des lucarnes sont créées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels existants. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. La limitation de leur nombre ou de leurs dimensions pourra être imposée (par exemple, surface des châssis de toit inférieure à 1 m<sup>2</sup>).

#### **7- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être non visibles depuis l'espace public.

#### **B- Bâtiments agricoles**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois naturel est également autorisé.

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

#### **C- Loi Paysages**

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

## **ARTICLE A-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres de haute tige avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

### **Article L 123-1 5-7°**

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L 123-1 5-7°, du code de l'urbanisme et repérés sur les plans de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend quatre secteurs :

- le secteur Nh correspondant à l'habitat dispersé existant dans l'espace naturel, non desservi par les réseaux d'assainissement.
- le secteur Nx correspondant à des activités économiques existantes situées au sein des espaces naturels dont notamment le parc d'essai PSA.
- le secteur Nc correspondant au camping de la Ferté-Vidame.
- Le secteur NI correspondant à un espace à aménager pour le loisir en lien avec les opérations d'habitat sur le pôle La Ferté-Vidame/Lamblore.
- 

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

#### **ARTICLE N -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### ***1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif à l'exception des éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres à condition qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation et à usage domestique.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du présent PLUI, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à cette même date.
- Les bâtiments annexes des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les piscines non couvertes.

- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUI dans la limite de 130 % de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans le secteur Nx :

- Les constructions à destination industrielle, d'artisanat, de bureaux, à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité existante à la date d'approbation du PLUI.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est vraiment nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur le secteur et qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activité.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'aménagement de terrain pour le camping et pour le stationnement de caravanes
- Les constructions à destination d'habitat si elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations existantes ou autorisées.

Dans le secteur NI :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à des équipements de loisirs.
- 

## **2 - Protections, risques, nuisances**

- La Communauté de Communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- Une contrainte d'inondabilité existe sur le territoire intercommunal aux abords du ruisseau du Butternay (commune de Rohaire). Ces secteurs ne font pas l'objet d'un zonage précis, néanmoins aux abords du cours d'eau :
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
  - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.
- Le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : communes) sont reportées sur les plans de zonage. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, puits, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante (excepté pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Lamblore ; pour celles-ci, les rejets se feront soit dans des fossés, soit dans des collecteurs), mais sans lien direct avec la nappe

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE N – 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques existantes ou à créer.

En cas de retrait, celui-ci devra être au minimum de 1 mètre.

### **ARTICLE N – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum

### **ARTICLE N – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N – 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nx :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

### **ARTICLE N – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 4 mètres.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout des toitures.

La hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions à destination d'activités économiques ne doit pas excéder celle du bâtiment existant le plus haut sur le terrain d'assiette à la date d'approbation du PLUI.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs,

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,

## **ARTICLE N – 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les utilisateurs du sol peuvent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **A- Constructions à destination d'habitation**

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

#### ***Remarques***

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux ouvertures, aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

#### **1 - Volumes, ouvertures**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant par rapport au mur.

#### **2 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture supérieurs à 10 cm sont interdits.

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates de pays, neuves ou anciennes de récupération, de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m<sup>2</sup>) ou en matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

L'ardoise ne sera autorisée que pour la réfection des toitures déjà réalisées et pour les bâtiments annexes des constructions principales déjà réalisées.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes rampantes et les « houteaux » sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. Les châssis doivent être axés longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les gouttières seront réalisées de manière traditionnelle en zinc ou en cuivre.

Les cheminées non revêtues sont interdites.

### **3- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements sont obligatoires et seront traités :

- soit en briques,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 25 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.
- soit en parement de briques.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles en mairie et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages est interdit.

### **4- Clôtures et portails**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins, avec faitage, en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,8m.
- soit de haies bocagères dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre.



Ces haies végétales peuvent être doublées d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, avec faîtage, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les portails en PVC, de couleur blanche et/ou de surface pleine, sont interdits.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les essences conseillées figurent à l'article 13.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **5- Bâtiments annexes - abris de jardin**

Les bâtiments annexes contigus à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

#### **6- Restauration / réhabilitation**

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

##### - Percement et menuiserie

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades existantes (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions...).

Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations...)

Les menuiseries des fenêtres et porte-fenêtres auront un vitrage à grands carreaux plus haut que larges (en général, 3 carreaux par vantail pour une grande fenêtre ou un vantail à 4 carreaux pour une petite fenêtre). Des dispositions différentes ne pourront être acceptées que si elles sont justifiées par le style architectural du bâti ou le fait qu'il comporte déjà des menuiseries différentes d'origine.

Sont interdites en restauration les volets, persiennes, portes ou portillons, les lisses, les clôtures ou tout élément d'habillage extérieur en PVC blanc et brillant.

Sont interdits les volets à écharpes.

Les volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

Sont imposées les portes de garage à 3 ou 4 vantaux à lames verticales, identiques en termes d'aspect et de matériaux au bâtiment principal.

### - Façades

Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou en brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature, dureté et aspect, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons, de silex ou autre, peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue affleurant les têtes des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux blanche (chaux aérienne éteinte pour le bâtiment ou chaux hydraulique naturelle) et sable blond, de finition sobre. Ils seront sans relief, ni pierres isolées en saillie ou joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée, les revêtements plastiques épais.

### - Toitures

L'ardoise peut être autorisée, si le bâtiment est déjà couvert avec ce matériau et que cela correspond à son style d'origine.

Les coyaux doivent être conservés.

La conservation des lucarnes ou cheminées anciennes existantes pourra être imposée. En cas de remplacement ou de complément, on devra respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels de celles déjà en place.

Si des lucarnes sont créées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect des modèles traditionnels existants. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture. La limitation de leur nombre ou de leurs dimensions pourra être imposée (par exemple, surface des châssis de toit inférieure à 1 m<sup>2</sup>).

### **7- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être non visibles depuis l'espace public.

### **B- Constructions à destination d'activités économiques**

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### **1. Parements extérieurs**

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ainsi que l'emploi de couleurs criardes ou du blanc pur sur les parois extérieures.

#### **2. Clôtures**

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement dans lequel elles devront être intégrées.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies bocagères doublées ou non de grillage. Les plaques béton sont interdites. Pour les haies, les essences naturelles locales autorisées sont les suivantes : charmes, troènes, noisetiers, érables champêtres,...

### **C- Loi Paysages**

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5. 7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

### **ARTICLE N-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

#### ***Article L 123-1 5-7°***

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7°, du code de l'urbanisme et repérés sur les plans de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.

# ANNEXES

# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Coefficient d'occupation du sol

Divers

# Z O N A G E

*Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLUI. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.*

## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : Nh).

## **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UB, ...).

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

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

## **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

## **EMPLACEMENT RESERVE :**

Emprise désignée par le PLUI comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

## **ESPACE BOISE CLASSE :**

### ***Article L 130.1 du code de l'urbanisme***

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

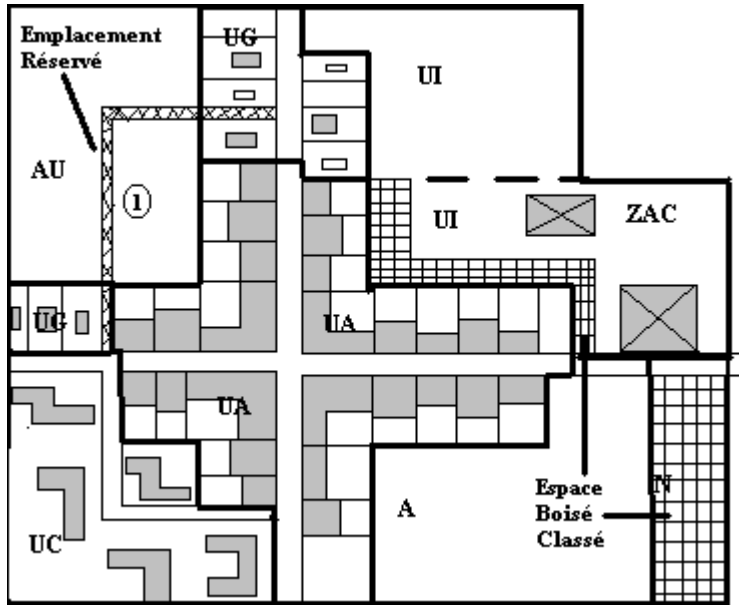
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »





# OCCUPATION DU SOL

## **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

## **LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

# VOIRIE

## VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLUI prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## VOIE PRIVÉE

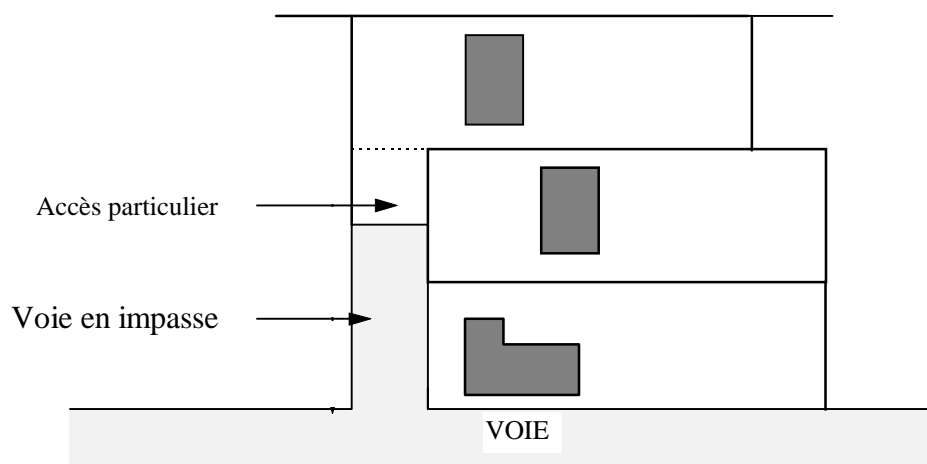
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

## VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

## ACCÈS PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

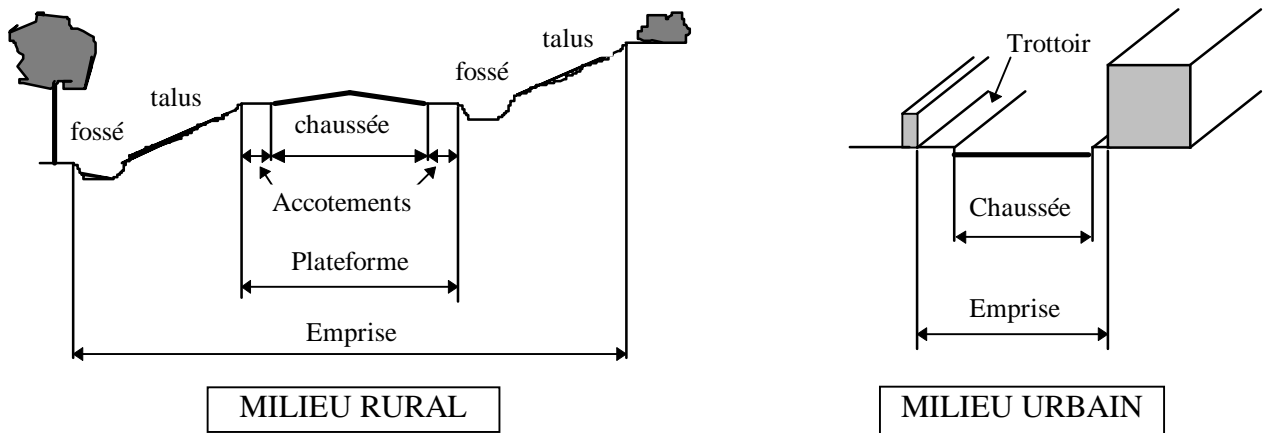


## ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

### EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



**TERRAIN**

Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.I Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

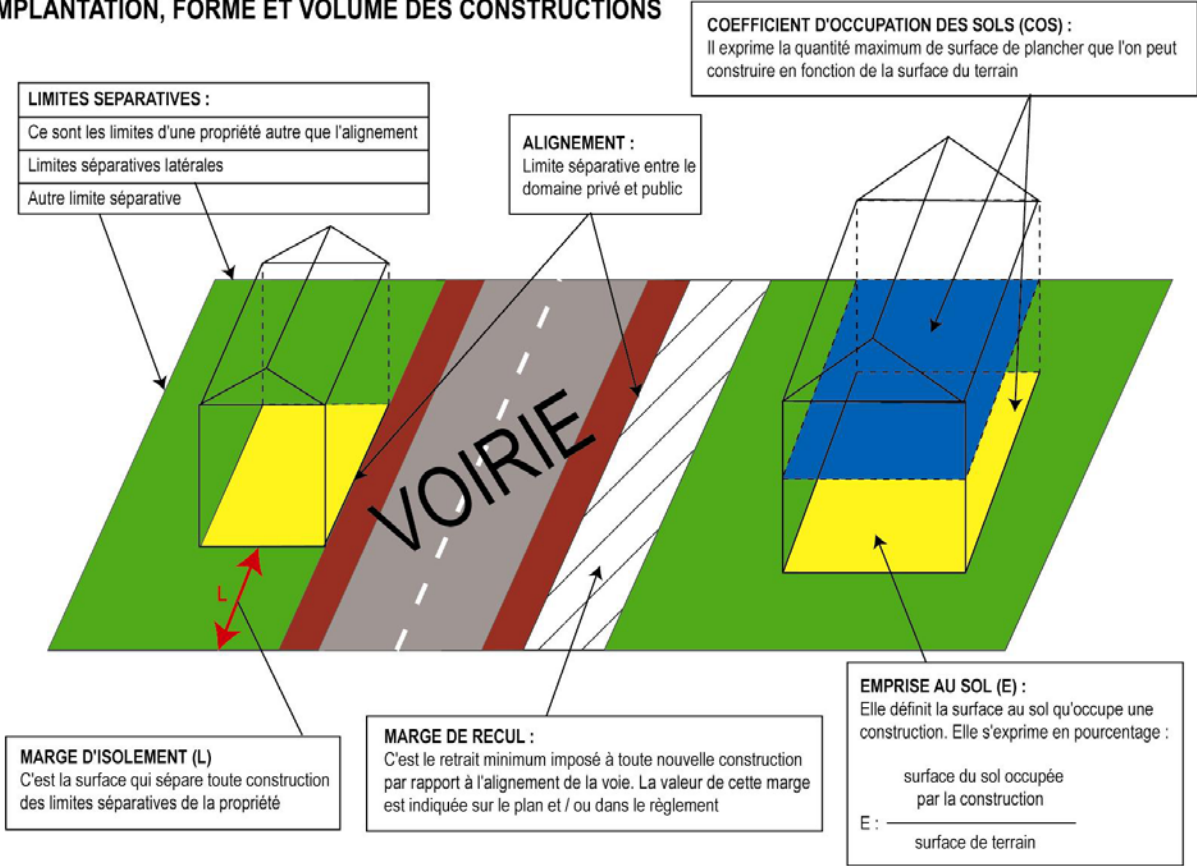
Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

| \_ \_ \_

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## **LIMITES SEPARATIVES**

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

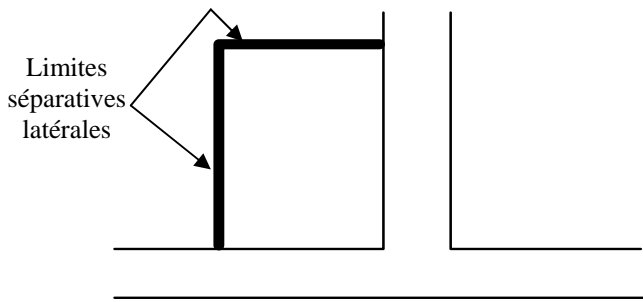


Fig 1

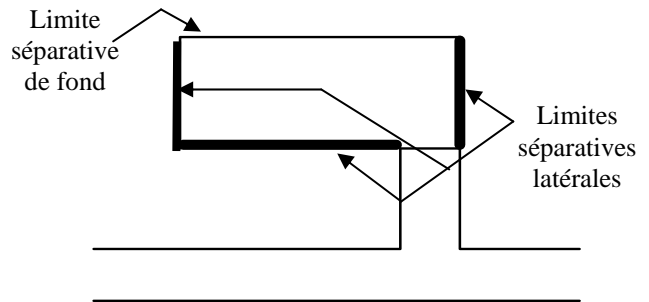


Fig 2

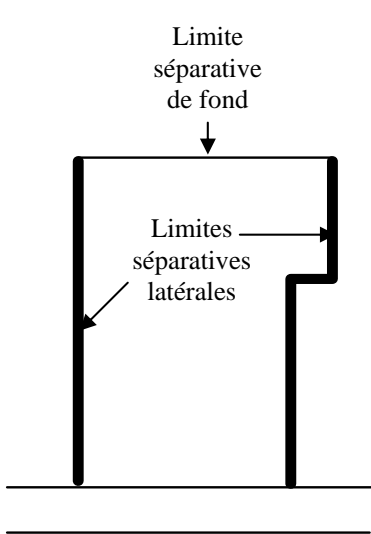


Fig 3

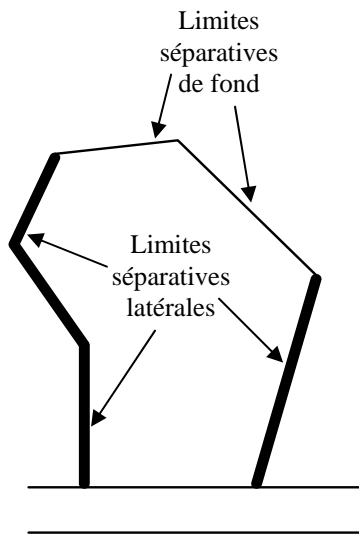


Fig 4

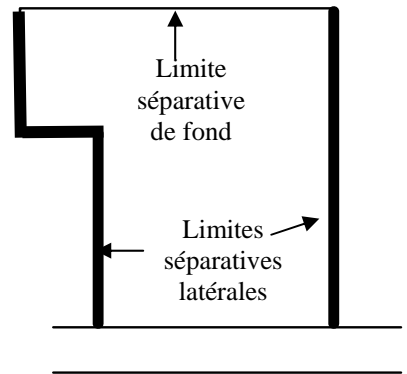


Fig 5

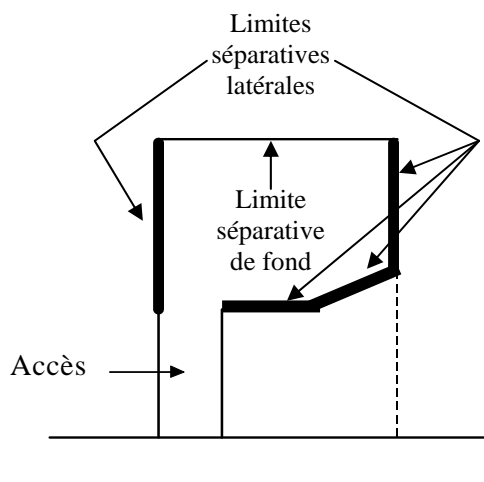


Fig 6

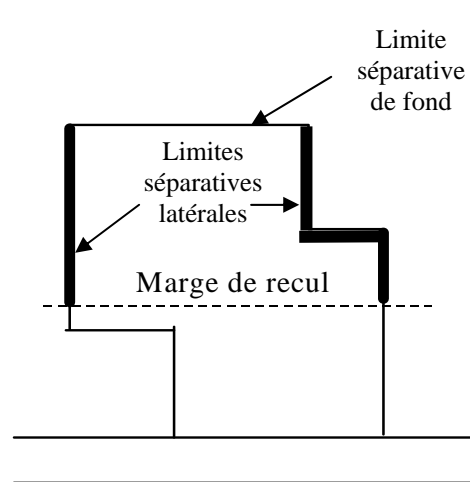


Fig 7



## **MARGES D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

# COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

## C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :  $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de plancher.

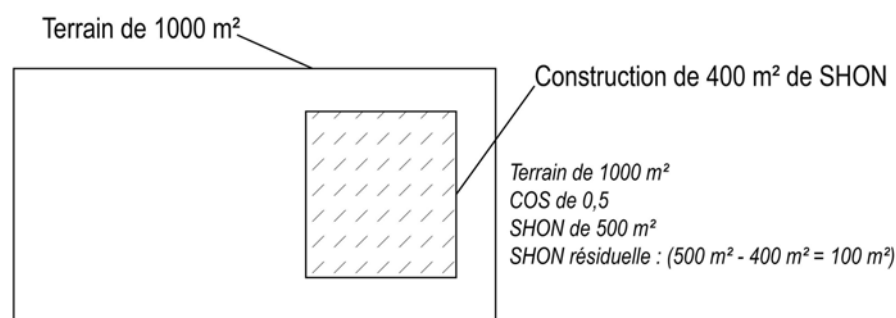
## C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

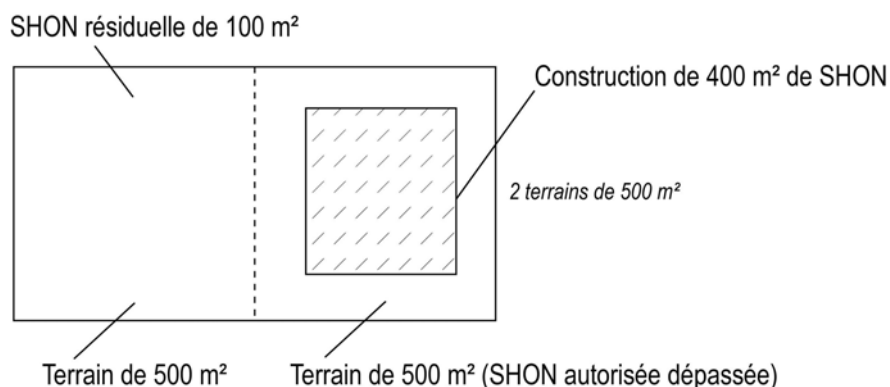
**Exemple** : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser  $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$  de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

En outre, sur certaines zones du PLU, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».



## Après division foncière (depuis moins de 10 ans)



## **D I V E R S**

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

### Dispositions du code civil

- **Article 676**

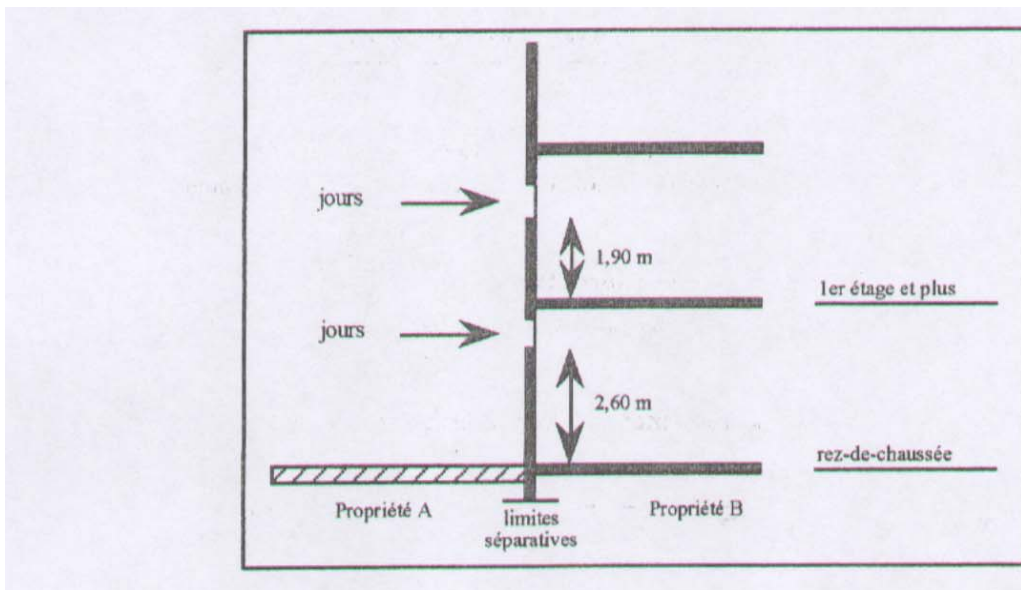
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

- **Article 677**

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

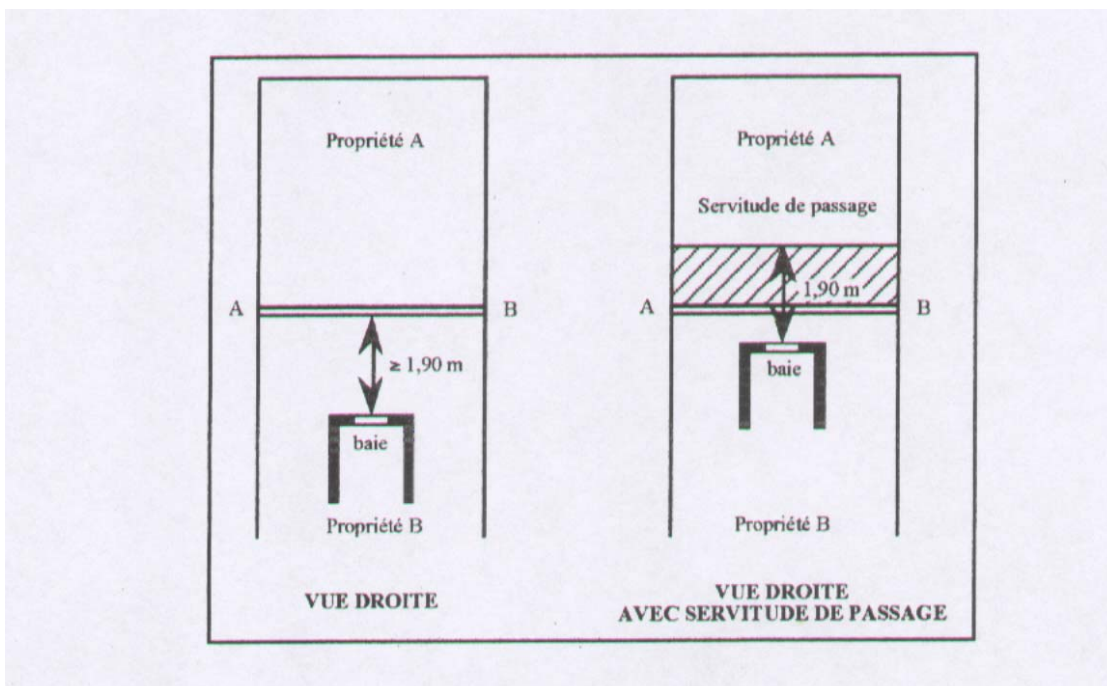


## LES VUES :

### Dispositions du code civil

#### Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

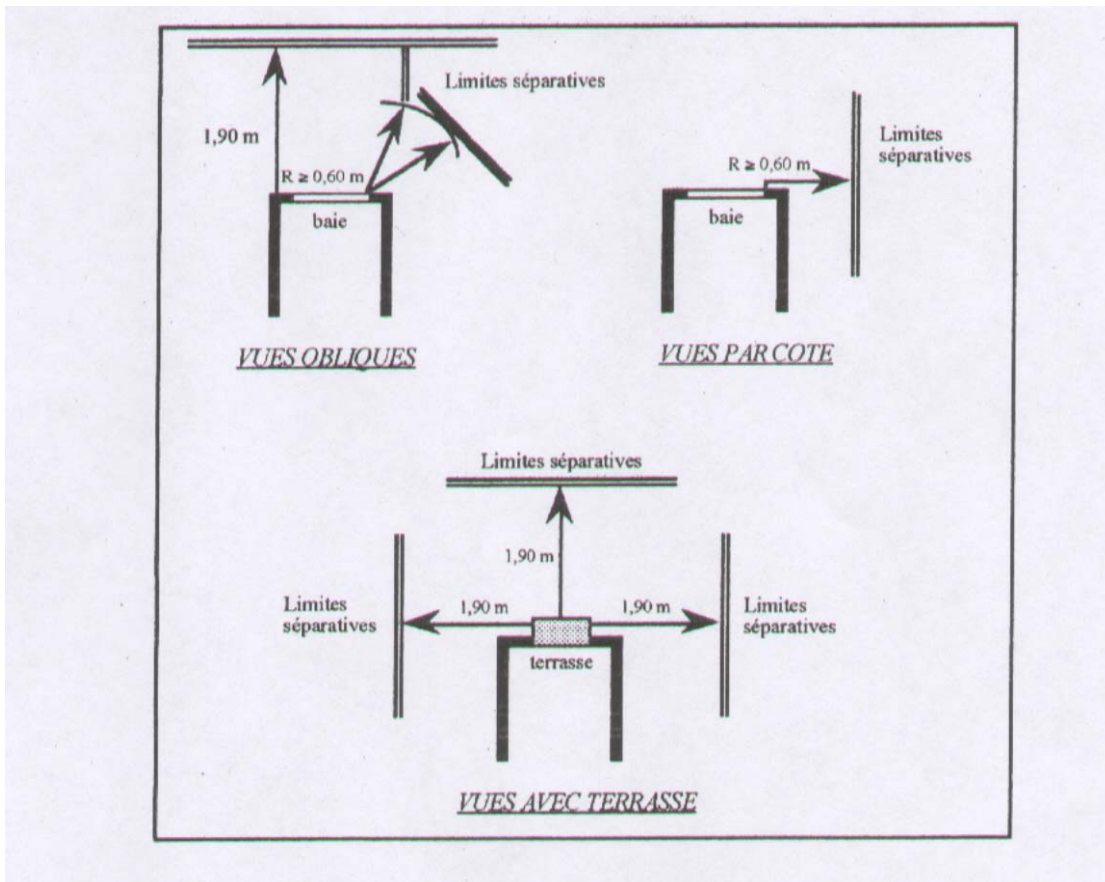


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

*"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "*

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



# A N N E X E I I

## RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# ANNEXE DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## RECOMMANDATIONS

### SOMMAIRE

I	PRINCIPES GENERAUX
II	INSCRIPTION DANS LE SITE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
III	VOLUMES DES CONSTRUCTIONS
IV	FACADES DES CONSTRUCTIONS
V	TOITURES
VI	CLOTURES
VII	RESTAURATION DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES
VIII	ADRESSES UTILES

*Une partie des prescriptions de ce cahier de recommandations sont issues de :*

- « Le Perche, fiches et paysages, Valoriser le patrimoine » Parc Naturel Régional du Perche, CAUE d'Eure et Loir et CAUE de l'Orne.*
- la « Charte de Qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron » Parc Naturel Régional du Perche.*
- « Recommandations architecturales et urbaines pour la constructions neuve et la création de nouveaux quartiers » Parc Naturel Régional du Perche.*
- PLU de Boissy-les-Perche : cahier architectural*



## ANNEXE DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### RECOMMANDATIONS

#### I PRINCIPES GENERAUX

---

*Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent. Elles doivent favoriser la préservation du caractère des bourgs ou des hameaux.*

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, **la végétation existante, le site bâti ou non**. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions ; néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles du Perche, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, **rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine**, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

*L'intervention sur l'espace privé doit se réduire à l'essentiel :*

- *jeu des volumes bâtis,*
- *choix des matériaux et couleurs,*
- *clôtures*
- *recommandations pour les restaurations*

Pour permettre l'adaptation de ces recommandations à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de tous documents (graphiques, photographiques) décrivant les abords immédiats de l'opération et de son environnement large permettant de se rendre compte :

- des caractéristiques du bâtiment projeté en rapport aux propriétés voisines et de son intégration dans le site,
- de la végétation ainsi que des murs existants,
- des arbres à maintenir et à planter,
- des clôtures existantes ou à créer,
- de la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et les remblais souhaités.

*Le PLU intègre certains éléments remarquables (bâtiments, éléments du patrimoine local...) qui sont en particulier protégés au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.*

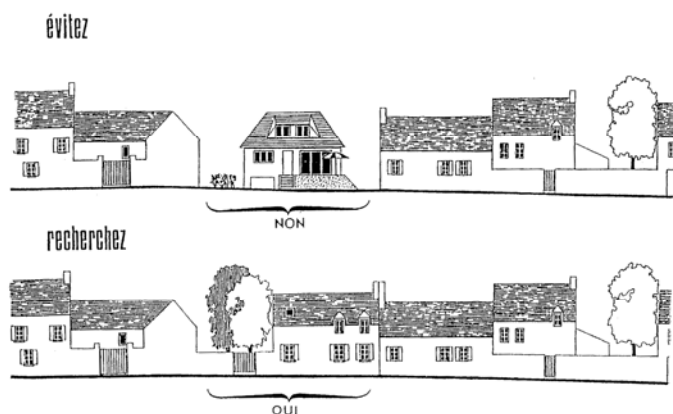
## II INSCRIPTION DANS LE SITE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions. Elles doivent s'intégrer à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage.*

*L'implantation des constructions, des annexes, la continuité des clôtures sont autant d'éléments créant "l'ambiance villageoise".*

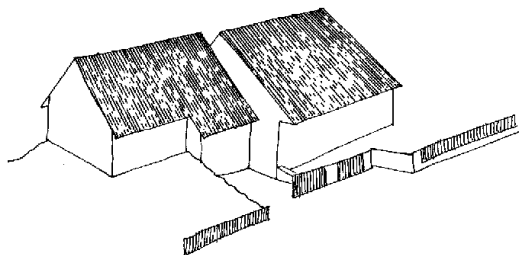


*Si les maisons sont implantées en léger retrait, haies et murs hauts peuvent assurer une certaine "continuité".*

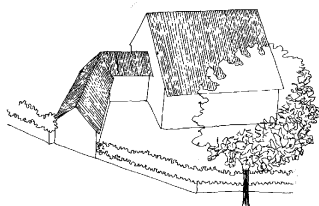


*L'introduction dans un paysage d'une nouvelle construction va, selon son aptitude à s'y intégrer, soit en renforcer le caractère, soit en cas contraire, en modifier irrémédiablement l'aspect. Une intervention maladroite peut encourager par son exemple l'implantation d'autres constructions inadaptées, qui, peu à peu, anéantiront définitivement les qualités du paysage.*

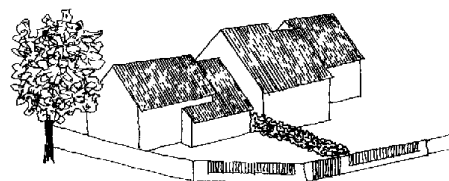
**Chacun rêve d'un pavillon au milieu d'un terrain, mais est-ce bien raisonnable lorsque le terrain fait moins de 600 m<sup>2</sup>? Ne faut-il pas mieux réfléchir en fonction du soleil, de l'intimité, de l'accès, du stationnement, des plantations, des constructions voisines ?**



A l'exception de parcelles de surface importante (plus de 1 500 m<sup>2</sup>), l'implantation en mitoyenneté, sur une des faces, assure indépendance et tranquillité, préserve le jardin et réserve la possibilité d'extension future.

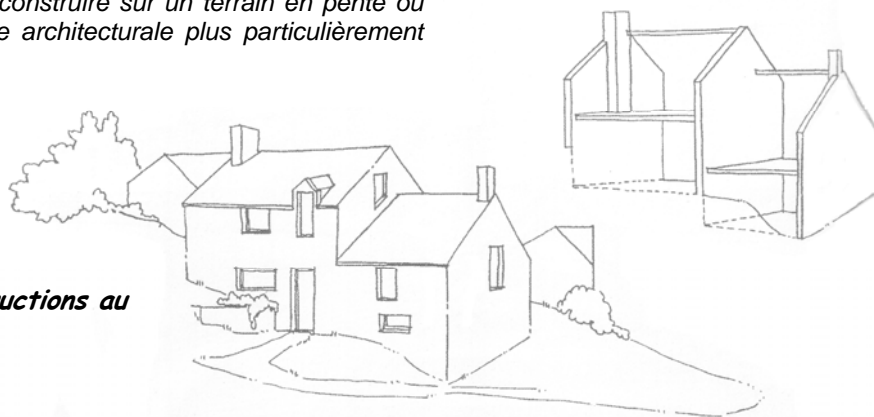


Une bonne implantation de la construction principale et des annexes permet de délimiter un espace privé et protégé.



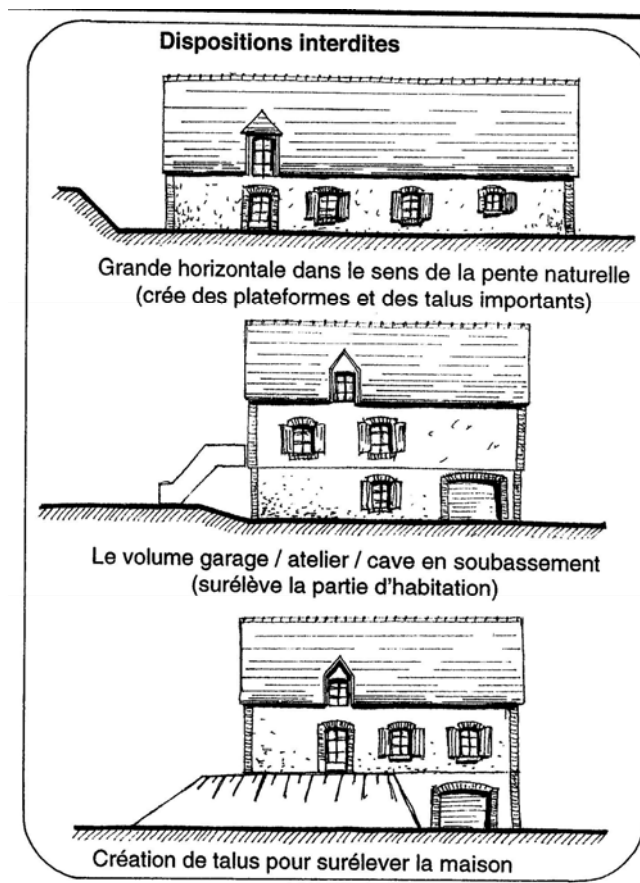
**Votre terrain se caractérise par sa surface, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation, ses dessertes. Ce sont ces caractéristiques qui vont vous guider pour déterminer l'implantation et l'orientation de votre maison : utilisez les qualités de votre terrain et faites en sorte que votre maison « épouse » le terrain.**

Si votre terrain est en pente, vous ne pourrez pas construire la même maison que sur un terrain plat. Vous devez intégrer votre maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ». En règle générale, construire sur un terrain en pente ou « chahuté », nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.



**Adaptation des constructions au terrain naturel**

**L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits. Il faudra éviter les surélévations sur terre-plein ou sur sous-sol.**



### III VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

*Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions.*

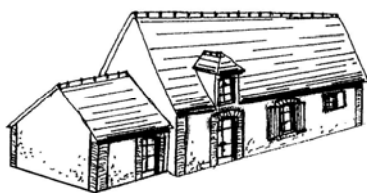
La maison longue, ou « longère » représente la forme la plus répandue de construction traditionnelle isolée.

Les volumes sont toujours simples, déclinés à partir d'une forme régulière **sur la base d'un rectangle**.

Ce volume doit être recherché pour les constructions neuves dans les nouveaux quartiers. Son développement en longueur présente l'avantage d'une **meilleure intégration dans le paysage avec un aspect général plus proche du sol**. Les plans carrés sont à éviter.

#### ASSEMBLAGE DE VOLUMES

Il est conseillé de rechercher un assemblage de volumes simples. Par exemple :



**De préférence, la profondeur du bâti ne dépassera pas 7,50 m. La longueur de la construction pourra être variable, comprise en moyenne entre 12 et 15m.**

L'aménagement d'un étage habitable peut se faire sous combles, la mise en place d'un surcroît permet de dégager si on le désire un espace plus important.

***Les extensions et les constructions neuves***

Comme pour le volume principal, les extensions et les volumes annexes présentent des **formes simples**.

Les pentes de toitures des extensions pourront être différentes de celle de la surface principale jusqu'à constituer une toiture terrasse.

Les solutions habitat + annexes de plain-pied sont très recommandées.

## IV FACADES DES CONSTRUCTIONS

### *Matériaux, textures et couleurs*

Le bâti traditionnel est construit à partir de matériaux extraits des lieux de son implantation dont les plus caractéristiques sont la pierre calcaire prise dans du mortier de chaux, le grison, la pierre de silex, les encadrements en briques, les pans de bois.

**Quel que soit le matériau de construction des murs principaux, la maçonnerie est toujours enduite, exception faite des parements de briques ou de pierre calcaire.**

**Cet enduit est réalisé de préférence à la chaux. Il est dit plein, ou couvrant, et utilise des sables locaux qui apportent une couleur ocrée plus ou moins soutenue. Le blanc est interdit.**

***On recherchera dans la construction neuve un aspect similaire aux enduits anciens existants sur le territoire communal ou aux nuanciers locaux. (une palette de couleurs est fournie cf. «Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche»)***

Le silex, associé à la brique, est largement utilisé dans les maçonneries. On en tire parfois un parti décoratif en laissant affleurer ses cassures brillantes. (photos 1 et 2)

On note aussi la présence d'un grès ferrugineux extrait des couches d'argiles à silex : le roussard. Il peut prendre différentes teintes qui vont du brun au rouge sombre et mat. Il se limite souvent aux premières assises des jambages ou au soubassement des murs. (photo 3)

Le grison quant à lui est un agglomérat constitué de silex et de sable qui présente une couleur gris sombre. On le trouve dans les maçonneries les plus anciennes, surtout en soubassement ou dans les contreforts. (photo 4)

L'emploi de ces deux matériaux reste cependant restreint, mais lorsqu'on les rencontre il est important de les préserver car ils ne sont aujourd'hui quasiment plus exploités.

Un calcaire d'un blanc crémeux dit « craie de Rouen » constitue la pierre la plus répandue au cœur du Perche et dans toute sa partie Ouest. Utilisée en moellons ou en pierre de taille pour le parement des façades, la « pierre blanche » du Perche se prête aussi admirablement aux encadrements de baie, aux chaînages d'angle et à la taille fine d'éléments décoratifs : bandeaux, corniches, sculptures... (photos 5, 6 et 7)



Source : **Charte de Qualité** pour la restauration du patrimoine bâti percheron  
Parc naturel régional du Perche



## Baies

*La position et la forme des ouvertures doivent prendre en compte : l'orientation du soleil, l'intimité des pièces qu'elles éclairent ou ventilent, mais aussi l'aspect extérieur de la façade.*

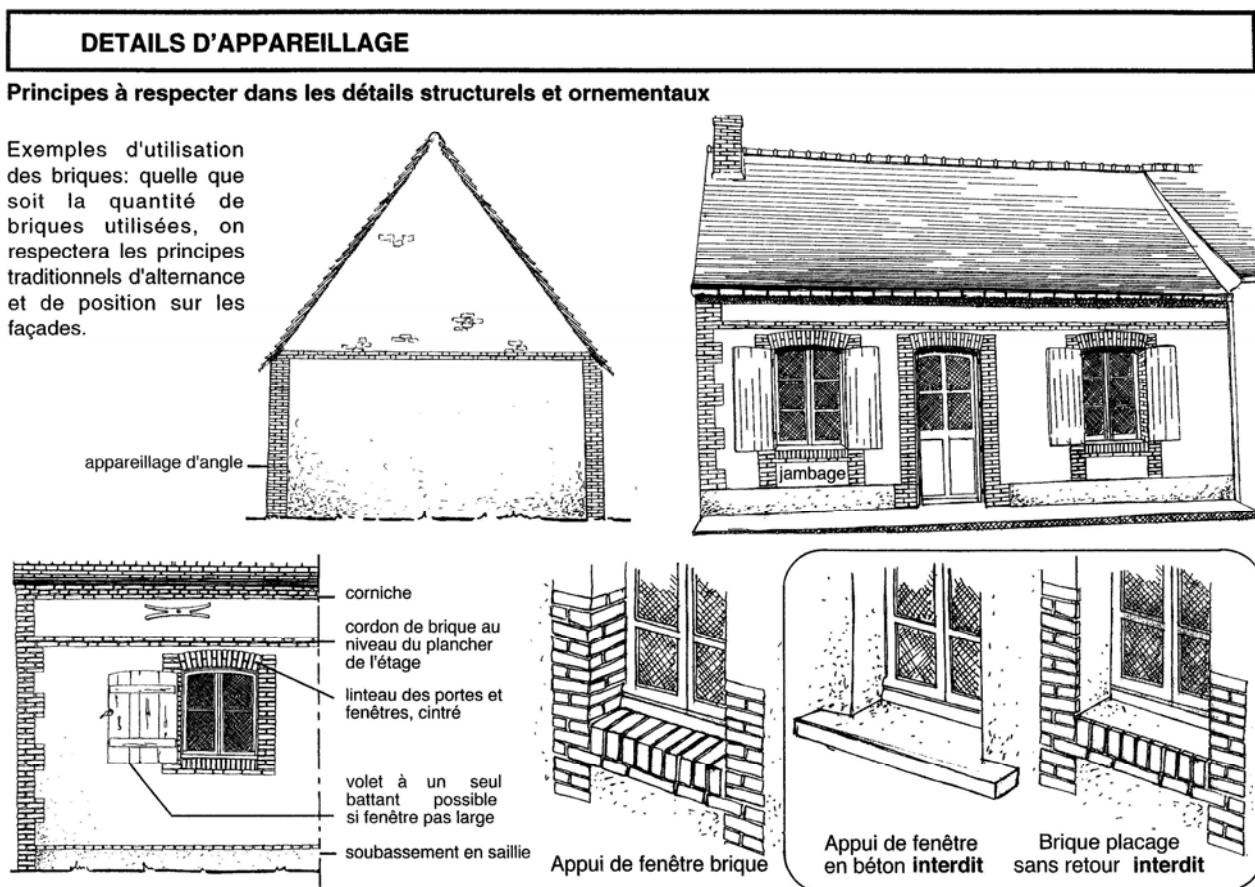
Les baies sont en général **plus hautes que larges** dans une proportion d'1 pour 1,3 à 1 pour 1,5. Cette forme assure un équilibre rythmique aux façades en longueur.

A l'arrière des constructions cependant, ou sur l'espace privatif du jardin, il peut être intéressant de créer des ouvertures différentes permettant notamment un meilleur ensoleillement des pièces ou une utilisation de la baie plus adaptée aux différents espaces : baies vitrées ou portes-fenêtres donnant accès au jardin, ouvertures en bandeau etc. L'emploi de ces types de baies est possible hors du champ visuel de l'espace public.

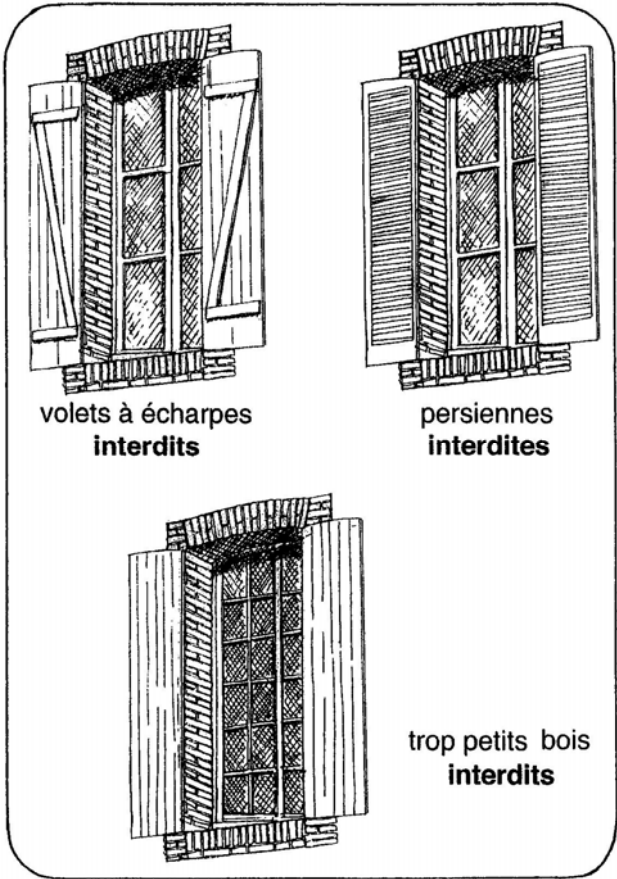
*L'encadrement des baies classiques sera traité soit en briques soit plus simplement par une différenciation de l'enduit ou d'un badigeon.*

Les appuis en général sont traités de la même façon que le reste de l'encadrement. Les appuis de fenêtre en béton sont interdits

Les linteaux peuvent être droits ou courbes, le plus souvent en arc segmentaire.







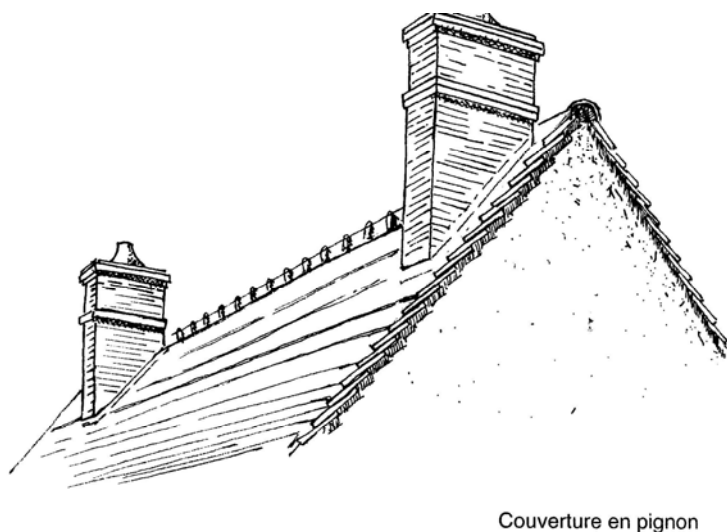
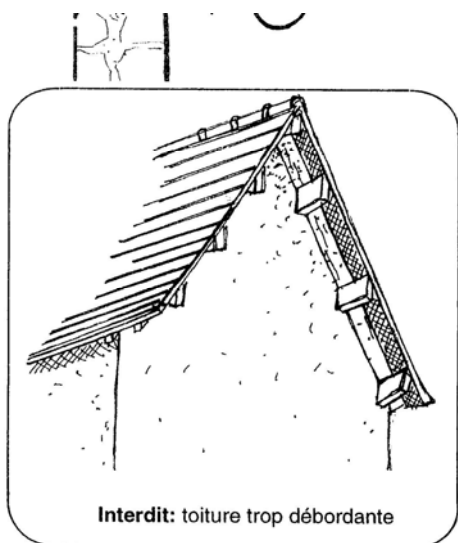
## V TOITURES

---

### *Forme*

La **pente traditionnelle** des couvertures dans le Perche s'inscrit **entre 45 et 55°**. Les appentis adossés pourront avoir une pente minimale de 38,5°. Les toitures sont dans leur grande majorité à deux pentes et à pignon découvert, c'est-à-dire que la couverture ne présente pas de débord. **Pour les toitures à deux versants les pentes seront de préférence égales.**

L'emploi de tuiles à rabat alourdit considérablement l'aspect de la toiture et doit être déconseillé.



### *Matériaux*

Malgré l'emploi occasionnel de l'ardoise sur quelques maisons de bourg, **le matériau de couverture le plus répandu dans le Perche reste la tuile**. Il s'agit d'une tuile petite moule posée à 70 unités / m<sup>2</sup>.

L'emploi de la tuile est susceptible d'apporter à l'ensemble d'un nouveau quartier une plus grande unité et d'en limiter l'impact dans le paysage, considérant que les toitures sont souvent le premier signal visuel d'une zone de construction neuve. Ainsi, pour une bonne intégration, **le matériau de couverture sera une tuile plate**, petit moule, 70/m<sup>2</sup> minimum dans des gammes dites nuancées.

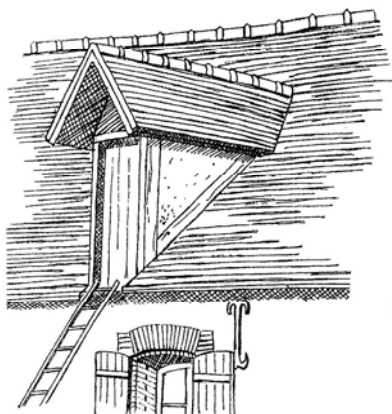
### *Percements en toiture*

Lorsque les combles sont aménagés, les ouvertures en toitures peuvent être soit de type

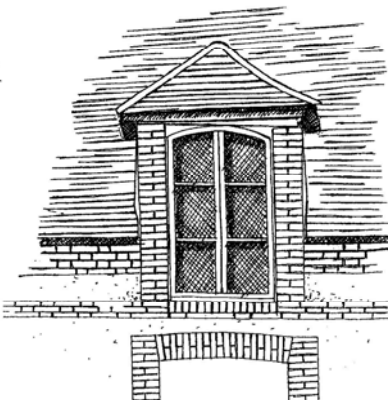
- châssis de toit en limitant le débord,
- lucarne.

Dans ce cas les lucarnes seront de préférence soit **pendantes** (une partie incluse dans la maçonnerie) soit **situées uniquement sur le pan de toiture** et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau. **Les ouvertures en toiture seront placées dans la mesure du possible dans l'alignement des fenêtres.**

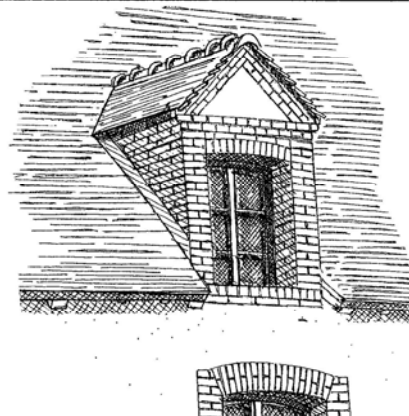
## LUCARNES



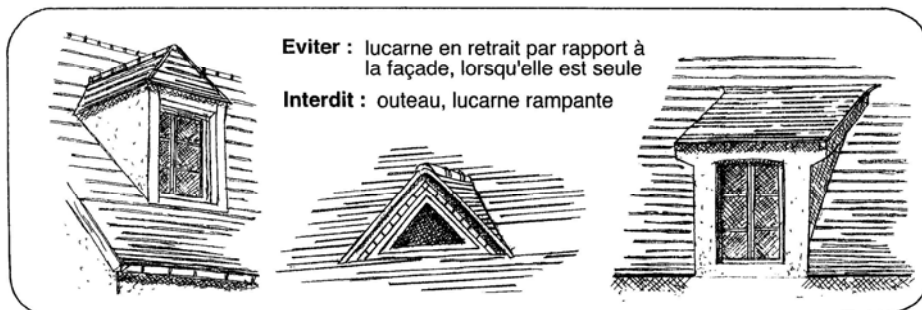
lucarne ossature bois à toit débordant



lucarne en brique à 3 pentes  
intégrée dans le mur rabat-grain



lucarne en brique à 2 pentes  
posée sur le mur



**Eviter :** lucarne en retrait par rapport à la façade, lorsqu'elle est seule

**Interdit :** outeau, lucarne rampante

### Caractéristiques à respecter :

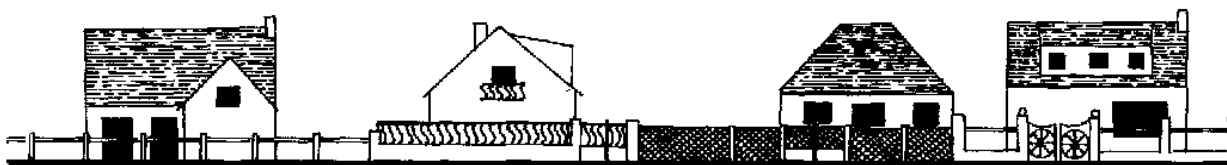
- La lucarne est ordinairement à l'aplomb du mur de façade .
- Son ouverture est plus haute que large .
- La toiture principale s'interrompt devant la lucarne .
- Le toit de la lucarne a deux ou trois pentes. Dans ce dernier cas, la pente de la croupe de lucarne sera plus raide que celle de la toiture principale.

## VI CLOTURES

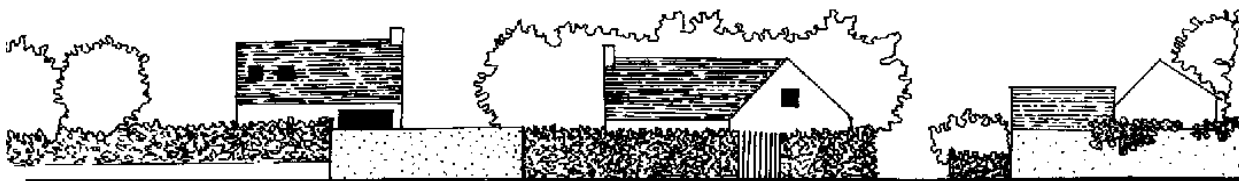
---

*Les clôtures sont des éléments importants de l'aménagement des abords des constructions, elles arrêtent le regard et lient visuellement les constructions entre elles. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre locale, soit de haies végétales. Elles constituent un élément essentiel du paysage.*

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.



*Eviter les clôtures disparates et décoratives.*



*Favoriser la réalisation de haies végétales.*

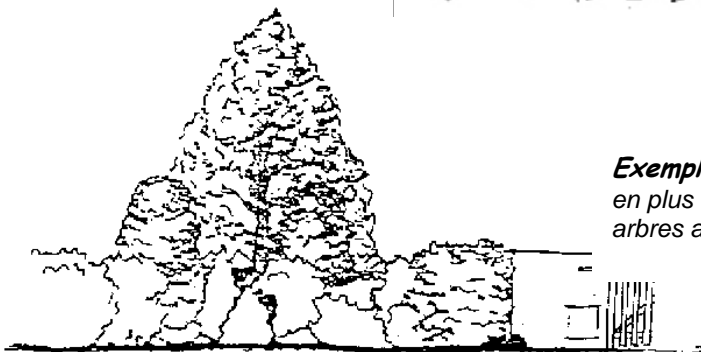
Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier de demande de permis de construire, qui comportera leur dessin et leur description.

Elles s'inspirent des clôtures traditionnelles. Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère sont interdites.

### *Quelques aménagements intéressants :*

- **la haie champêtre**, clôture végétale plus esthétique que la haie de thuyas, composée d'essences locales. Elle pourra être doublée de fils de fer fixés sur des pieux en bois ou de grillages métalliques verts foncés.
- **la haie bocagère** (espèces à employer : noisetiers, lauriers, charmilles, genêts)
- **le sas intégré à la clôture** : emplacement réservé pour le compteur EDF, le compteur d'eau, les regards d'eaux pluviale et usée..

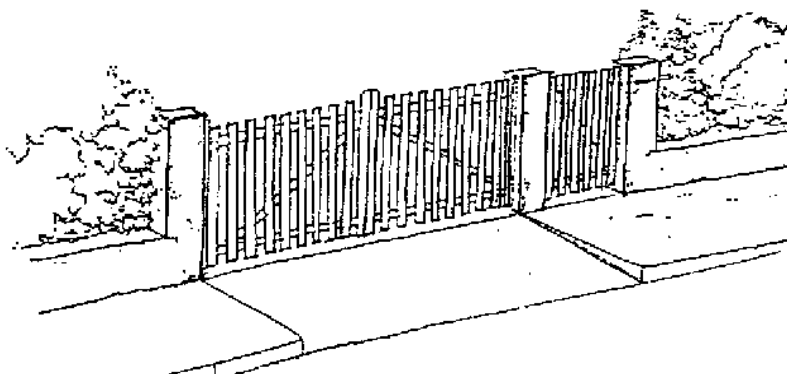
**Exemple de haie champêtre :**  
utilisation d'arbustes d'espèces différentes



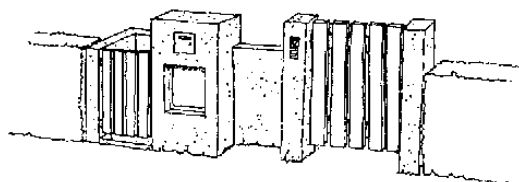
**Exemple de haie bocagère :**  
en plus des différents arbustes, la haie comporte quelques arbres au feuillage léger

**Privilégier les essences locales :**

Bouleau, Charme, Saules blanc,  
Néflier, Noisetier, Buis,  
Eglantier, Fragon, Rosier des  
champs, Sureau rouge...



Le sas intégré à la clôture :  
emplacement réservé pour le compteur  
EDF, le compteur d'eau, les regards  
d'eaux pluviale et usée, les poubelles...



**Erreurs à éviter :**

- Haies de thuyas et autres conifères ; elles sont la marque des banlieues pavillonnaires de toutes les villes de France et donc un des principaux facteurs de banalisation du paysage,
- Murs minces non doublés d'une haie,
- Piles de portail en fausse pierre,
- Portails en P.V.C.

## VII RESTAURATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

---

*La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.*

La « **Charte de Qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron** » constituée par le Parc Naturel Régional du Perche permet de guider à la restauration du bâti dans le respect des normes et des traditions architecturales. Il convient de suivre les prescriptions qu'elle propose.

## VIII ADRESSES UTILES

---

**Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement d'Eure et Loir, C.A.U.E. 28**

6 rue Garola, 28000 Chartres

02 37 21 21 31

<http://www.caue28.org/>

**Service départemental de l'architecture et du patrimoine d'Eure et Loir, S.D.A.P. 28**

15 place des Epars, 28000 Chartres

02 37 36 45 85

**Direction départementale de l'Équipement d'Eure et Loir, DDE 28**

Subdivision de Chartres

17 Place de la République, 28019 Chartres cedex

02 37 20 40 60

<http://www.eure-et-loir.equipement.gouv.fr/>

**Protection, amélioration, conservation et transformation de l'habitat, PACT**

46 rue Parisisis, 28000 Chartres

02 37 42 21 71

### Sources :

- LE PERCHE fiches architecturales et paysagères, Valoriser le patrimoine, Parc Naturel Régional du Perche, CAUE d'Eure et Loir et CAUE de l'Orne.
- Charte de Qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, Parc Naturel Régional du Perche.
- Guide des essences des haies du Perche, Parc Naturel Régional du Perche.
- Recommandations architecturales et urbaines pour la constructions neuve et la création de nouveaux quartiers. Parc naturel régional du Perche.
- PLU de Boissy-les-Perche : cahier architectural



# Les couleurs du bâti percheron





# Le territoire d'étude





# Un territoire aux multiples visages

La couleur et la matière jouent un rôle fondamental dans la définition de notre cadre de vie. Les différents matériaux utilisés dans les constructions (sables du Perche, calcaire, grison, silex, grès et grès roussard) sont chacun porteurs de caractéristiques physiques et colorées spécifiques. Ensemble, ils composent les différents visages du Perche.

L'objectif de ce référentiel couleur à l'échelle du Grand Perche est de mettre à la disposition des habitants une gamme de tons en accord avec les colorations générales du secteur et la typologie des constructions. Cette gamme permet à chacun de faire un choix selon sa sensibilité personnelle, en concertation avec sa commune, tout en restant fidèle aux harmonies colorées spécifiques au territoire, tant pour les rénovations que pour les nouvelles constructions.

Ce document est une synthèse de l'étude "*Référentiel des couleurs du bâti du Grand Perche*", plus approfondie, consultable sur le site Internet du Parc.

L'analyse de l'existant, qu'il s'agisse de l'observation des matériaux de construction, des caractéristiques architecturales de l'habitat ou des dominantes colorées, a permis de dégager sept familles de constructions et des palettes spécifiques pour chacune d'entre elles. Pour ce référentiel des couleurs, c'est une présentation par famille qui a été retenue.

Je vous laisse en prendre connaissance et découvrir que le Perche est un pays haut en couleur.

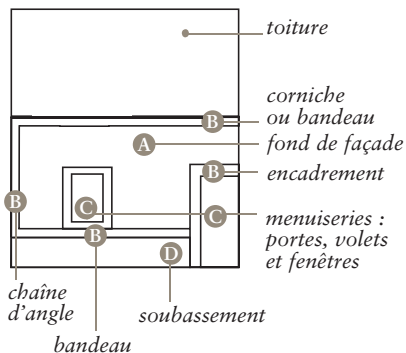
Jean-Pierre Gérondeau  
Président du Parc naturel régional du Perche



Une palette de matériaux riche,  
aux tonalités variées...

# Les nuanciers mode d'emploi

## Orientations globales du référentiel couleur



### Pour les fonds de façade

- Mise en valeur des sables du Perche (de carrière et de rivière) par l'utilisation de liants type chaux aérienne pour les enduits (meilleur rendu coloré, peu d'effet de blanchiment).

### Pour les bandeaux, encadrements, corniches et chaînes, soubassements

(rassemblés et simplifiés dans ce document sous le terme de modénature\*)

- Valorisation de ces éléments et de leurs tonalités qui participent fortement à la définition de l'identité locale (dessin de la façade).
- Adaptation de la palette colorée de ces éléments pour les constructions neuves (sur lesquelles ils sont souvent absents).

### Pour les menuiseries : portes, volets et fenêtres

Affirmation des rouges bruns, des blancs cassés et des gris, développement d'une gamme de compléments valorisant les gris nuancés. Les huisseries sont généralement traitées dans la même couleur. Cependant, il arrive que la fenêtre soit différenciée des volets et des portes. Dans ce cas, elle est soit dans un ton plus clair en camaïeu (ton des volets additionné de blanc) ou peinte en blanc cassé.

## Palettes de tendances

Plusieurs secteurs d'influence se distinguent sur le territoire. Ils correspondent à la prédominance de certains matériaux sur un périmètre donné. Par exemple, on note à l'ouest et au sud-ouest les secteurs où dominent le calcaire et les sables du Perche, à l'est et au nord, les secteurs où dominent la brique et le silex. Cependant, matériaux et typologie du bâti sont étroitement liés.

Ainsi, pour chacun des types décrits ci-après, la palette de tendances présente :

- une sélection des **tonalités propres au Grand Perche** parmi celles relevées sur le terrain,
- une proposition raisonnée de **nouvelles tonalités** dans la perspective de valoriser le bâti et ses caractéristiques.

Ces nuanciers ont pour objectif de décrire les orientations de fond par famille typologique. Ils ne sont pas exhaustifs mais définissent une référence.

## Référencement des tonalités

Le référencement des couleurs reste un exercice délicat : un échantillon de couleur ne rend compte ni du matériau choisi, ni de sa texture ou des différents éclairages qu'il subit selon la saison ou les heures de la journée. Il ne constitue donc qu'une moyenne de référence. Les conseils d'un professionnel compétent restent donc toujours d'une grande utilité pour adapter ces tons à une réalité bâtie : matériaux à utiliser, cohérence des tons sur une même façade, rapports avec les constructions avoisinantes.

Cette palette utilise les références du nuancier RAL Design (nuancier de référence le plus largement utilisé en Europe) pour présenter les différents tons et vous permettre de demander la couleur équivalente aux professionnels du bâtiment.

\*Modénature : nom féminin (italien modanatura, de modano, variante de modello, modèle). Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

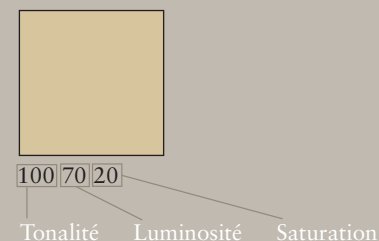
## Quelques étapes à retenir pour utiliser ce guide

Lorsque je souhaite faire des travaux sur ma maison :

- je regarde à quel type de construction s'apparente ma maison ou mon bâtiment (pages 6 à 13) ;
- je consulte les nuanciers qui la concernent et je choisis les accords des différents éléments entre eux en m'aidant des conseils d'accords (pages 4 et 5) ;
- s'il s'agit d'une construction neuve ou récente, je regarde les constructions voisines plus anciennes pour m'en inspirer ;
- je demande conseil au Parc du Perche, au SDAP ou au CAUE si je souhaite aller plus loin dans le détail.

Les nuanciers du bâti du Grand Perche utilisent une référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa Tonalité, sa Luminosité et sa Saturation.

### Les références RAL Design



# Fonctionnement des accords de façades :

## Accord entre fond de façade et éléments de modénature (composition de la façade)

### Choix du ton des corniches, bandeaux et encadrements

Les éléments de modénature soulignent le dessin de la façade. Ils seront traités soit :

- dans un ton clair, plus clair que le fond de façade si ces éléments sont maçonnés, peints ou badigeonnés,
- dans un ton clair, identique ou plus clair que le fond de façade pour les maisons dites «bourgeoises», d'un ton identique au fond de façade pour les constructions en pierres de taille calcaire,
- en conservant l'aspect des matériaux qui les composent, comme la brique ou la pierre calcaire par exemple.

### Choix du ton du soubassement, lorsqu'il existe

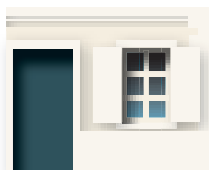
Le soubassement sera traité soit :

- avec le même enduit de fond de façade mais dans une finition différente (lissé par exemple),
- avec un enduit plus sombre dans la même dominante colorée que le fond de façade,
- avec un ton clair en accord avec les chaînages, bandeaux et corniches lorsque ces éléments existent,
- avec un enduit à pierres vues lorsqu'un effet décoratif était recherché avec le silex par exemple,
- en conservant l'aspect des matériaux qui les composent, comme la brique ou la pierre calcaire par exemple.

### Exemples pour les éléments de modénature



Encadrements plus clairs que le fond de façade.



Encadrements, chaînes et bandeaux clairs comme le fond de façade (maisons bourgeoises ou en pierre de taille calcaire).

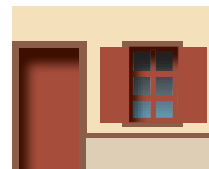


Encadrements et corniche en brique à respecter.

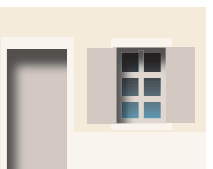
### Exemples pour les soubassements



Soubassement identique mais de finition différente.



Soubassement plus sombre que le fond de façade



Soubassement identique aux encadrements, chaînes et bandeaux.

## Accord entre fond de façade et menuiseries

Le fond de façade appartient à une famille colorée dominante : les rosés, les neutres, les ocrés (ocre-jaunes et ocre-orangés).

On peut choisir la couleur des menuiseries en utilisant différents contrastes ou accords :

### • le contraste des couleurs complémentaires

- si l'on souhaite faire ressortir la dominante de la famille colorée du fond de façade, on choisira une couleur dite complémentaire (les verts font ressortir les rosés, les bleus font ressortir les ocrés),
- si l'on souhaite atténuer la dominante, on fera l'inverse (les bleus atténuent les rosés, les verts atténuent les ocrés).

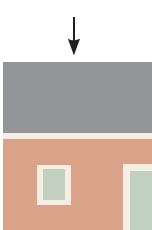
### • le contraste ou l'accord de valeur

- des menuiseries foncées font paraître le fond de façade plus clair. à l'inverse des menuiseries claires font paraître le fond de façade plus foncé,
- pour les maisons entièrement en pierre de taille calcaire, on choisira des volets aux tons doux pour obtenir un contraste de valeur faible,
- pour les maisons enduites aux sables du Perche, aux tonalités soutenues, on pourra utiliser des tons clairs ou sombres, mais jamais vifs.

### • le camaïeu

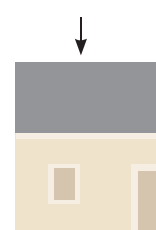
- les menuiseries peuvent être choisies dans un ton proche de celui du fond de façade, mais légèrement plus clair ou plus sombre.

#### Les rosés



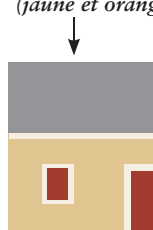
Contraste de complémentaires : le vert des menuiseries fait ressortir la pointe de rose présente dans le fond de façade.

#### Les neutres



Camaïeu de couleur des menuiseries avec le fond de façade.

#### Les ocrés (jaune et orangé)



Contraste de valeur : le rouge soutenu des menuiseries est en contraste de valeur avec le fond de façade. L'ensemble des tons est chaud.



Contraste de valeur des menuiseries plus claire que le fond de façade.



Contraste de complémentaires : le bleu des menuiseries fait paraître plus «jaune» le fond de façade.



Accord de valeur entre menuiseries et fond de façade.



# les grands principes

## Accord entre fenêtres, portes et volets

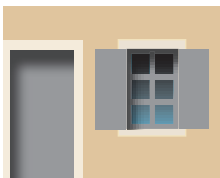
### Cas général

Les volets et les portes sont de la même couleur. Les fenêtres sont soit de la même couleur, soit blanc cassé (esprit "lait de chaux") ou du ton de l'encadrement lorsqu'il est en calcaire, soit dans un même ton en camaïeu plus clair que les volets. La peinture utilisée sera adaptée au support (microporeuse pour le bois).

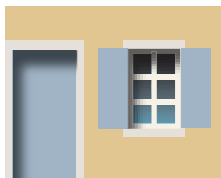
### Cas particuliers

- pour les maisons «bourgeoises» et les constructions en pierres de taille calcaires, les portes peuvent être traitées dans un ton sombre lorsque les volets et fenêtres sont blanc cassé (esprit "lait de chaux") ou du ton de l'encadrement lorsqu'il est en calcaire,
- pour les maisons rurales anciennes, les encadrements ou linteaux en bois, lorsqu'ils sont peints, seront de la même couleur que les portes et volets. Cependant, on veillera à diluer la peinture utilisée (à 30 % env.) pour ces éléments afin d'éviter les effets de brillance trop forts.

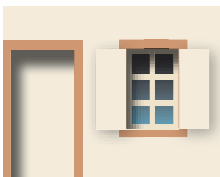
### Exemples cas général



Porte, fenêtres et volets identiques.



Porte et volets identiques, fenêtre blanc cassé ("lait de chaux") de la même couleur que les encadrements en calcaire.



Porte, fenêtre et volets identiques, assortis au fond de façade. Ils mettent en valeur les encadrements de brique.

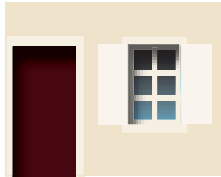


Porte et volets identiques, fenêtre en camaïeu plus clair (ton des volets additionné de blanc).

### Exemples cas particuliers



Porte, fenêtre, volets, encadrement, linteau et appui bois identiques.



Maison «bourgeoise» : volets et fenêtre identiques blanc cassé, porte différente d'un ton soutenu.

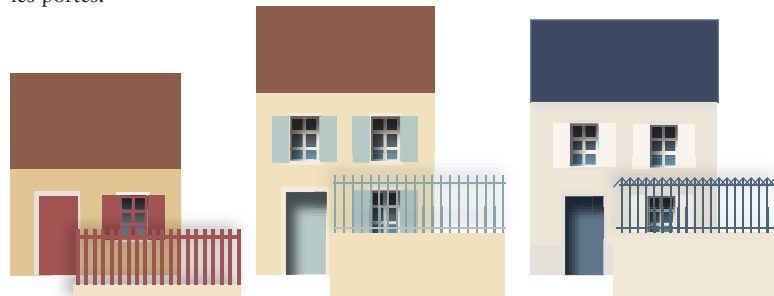
## Accord entre menuiseries et clôture

### Cas général

Les parties en bois ou parties métalliques des clôtures (grilles, portail) seront de la même couleur que les portes ou en camaïeu plus sombre si la porte est claire.

### Cas particulier

Pour les maisons «bourgeoises» (fin XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle de style classique), les parties métalliques des clôtures (grilles, portail) seront de la même couleur que les portes.



Porte, volets, fenêtre et élément bois de la clôture identiques.

Porte, volets et ferronnerie de la clôture identiques, fenêtres blanc cassé.

Porte et ferronnerie de la clôture identiques, fenêtres et volets clairs.

## Accord entre menuiseries et ferronneries (garde-corps, grilles de porte)

### Cas général

Les ferronneries sont sombres. Si elles ne sont pas noires, leur ton respecte la famille de couleur dominante des volets (vert, bleu, rouge).

### Cas particuliers

- pour les maisons «bourgeoises», les éléments en ferronnerie présents sur la façade seront de la même couleur que les portes,
- dans certains cas, les tons des ferronneries pourront reprendre des tons plus clairs utilisés pour les portes ou volets, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.



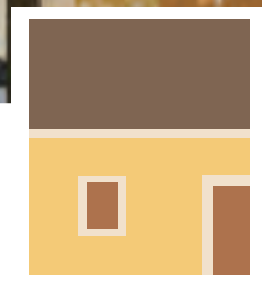
Les ferronneries sont en vert très sombre. Leur ton respecte la famille de couleur dominante des volets (ici le vert).



Maison «bourgeoise» : volets et fenêtre identiques blanc cassé ou clairs, porte et ferronnerie différentes d'un ton soutenu.



# 1 - Pierre calcaire et enduits aux sables du Perche\*



## 1 - Conservation et mise en valeur :

- de la pierre blanche (calcaire) là où elle est prévue pour être apparente (éléments de modénature, encadrements, parfois façade complète) ;
- des sables du Perche\* et de leur tonalités variées et soutenues : utilisation de la chaux aérienne comme liant des enduits utilisant ces sables locaux.

## 2 - Recherche d'accords :

- menuiseries : conservation des blancs/blancs cassés ainsi que des rouges bruns, extension de la gamme des gris en gris pâles doucement colorés (gris mastic, bleuté, violacé, verdi...) afin de trouver des accords délicats avec les enduits et de les mettre en valeur (exemples : enduit ocre jaune et huisseries gris pâle verdi, ou enduits ocre rosé et huisseries gris bleuté...).

030 70 20	
040 70 30	070 90 10
040 60 30	
050 60 30	080 90 05
060 70 30	
060 80 40	080 90 10
060 80 30	
070 80 20	085 90 10
075 80 30	
080 80 40	085 90 20
075 70 40	
070 70 20	080 90 20

↑  
Fond de façade    ↑  
Encadrements

010 40 35	020 30 40	030 50 20	030 40 40	
030 50 40	040 40 30	040 40 40	040 50 50	020 20 20
050 30 30	040 40 20	050 50 20	060 50 30	030 30 30
070 80 20	080 80 10	070 80 10	080 80 05	040 30 10
000 60 00	000 80 00	000 85 00	Blanc cassé esprit lait de chaux	050 40 20
130 70 20	130 80 20	130 80 30	140 80 10	000 15 00
150 70 20	140 60 10	160 80 10	160 80 05	160 40 15
220 70 25	220 70 20	240 70 10	240 80 10	200 30 30
250 60 15	250 70 10	260 60 15	260 70 05	230 40 15
				260 30 25

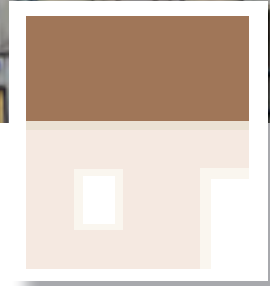
↑  
Menuiseries :  
fenêtres, portes et volets

↑  
Menuiseries :  
tons complémentaires pour  
les portes seulement,  
lorsqu'elles  
diffèrent des fenêtres et volets

\* sables de carrière



## 2 - Pierre calcaire taillée et appareillée ou maisons bourgeoises

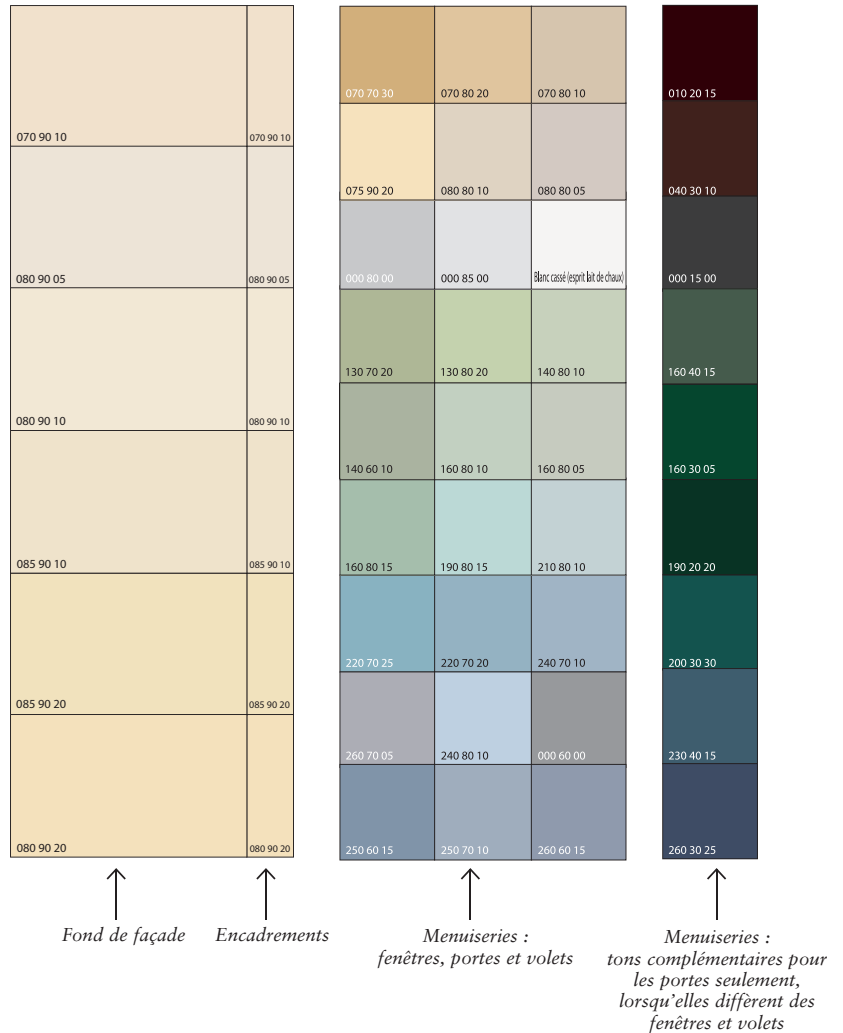


### 1 - Conservation et mise en valeur :

- de la pierre blanche (calcaire) pour le fond de façade, les éléments de modénature et encadrements.

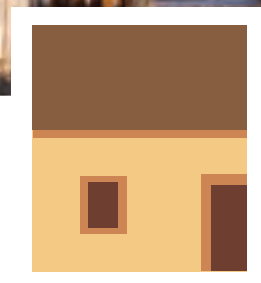
### 2 - Recherche d'accords :

- menuiseries** : pour les volets conservation des blancs cassés ainsi que des gris. Une gamme de gris colorés (au vert et au bleu) et de beiges doux complète la gamme des menuiseries pour les fenêtres et volets. Ils s'accordent dans leur intensité (leur valeur) avec la délicatesse des tons du calcaire qu'ils relèvent par la légère touche colorée qu'ils apportent. Les bruns seront réservés aux portes (bois apparent traité ou teinté). Une gamme de tons sombres, spécifique aux portes, complète la palette.





### 3 - Enduits aux sables du Perche\* et modénature en brique ou mélangés avec calcaire, roussard ou grison

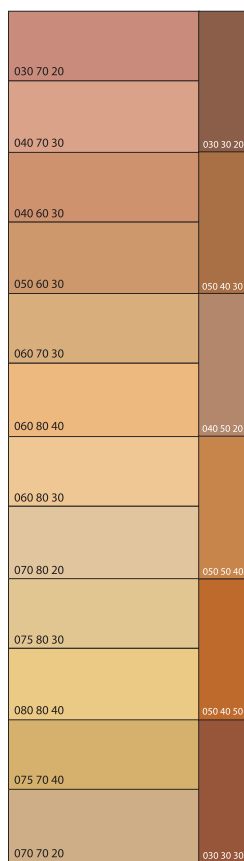


#### 1 - Conservation et mise en valeur :

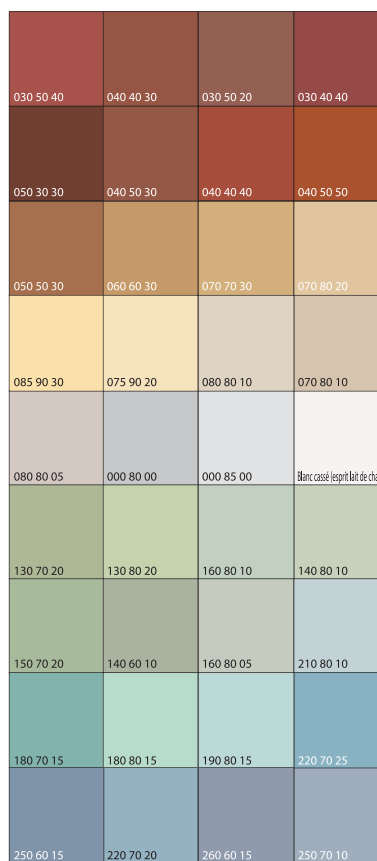
- des sables du Perche et de leurs tonalités variées et soutenues : utilisation de la chaux aérienne comme liant des enduits utilisant ces sables locaux.

#### 2 - Recherche d'accords :

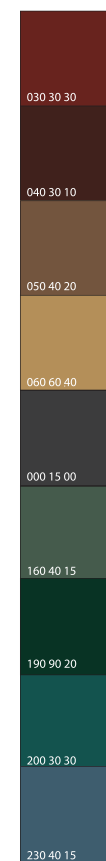
- menuiseries et modénature en briques : conservation des blancs/blancs cassés créant un rapport de contraste soulignant le dessin de la brique et développement de la gamme des rouges bruns et des bruns rouges mettant en valeur la brique et créant des accords de camaïeu avec celle-ci. Développement de la gamme des gris en gris pâles doucement colorés comme pour les constructions de pierre blanche afin de créer un dialogue avec les enduits (exemple : enduit ocre jaune clair, encadrement brique et huisseries gris pâle verdi, une pointe de vert faisant ressortir l'ocre jaune du fond de façade et les briques brun orangé)...



↑  
Fond de façade    ↑  
Encadrements



↑  
Menuiseries :  
fenêtres, portes et volets



↑  
Menuiseries :  
tons complémentaires pour  
les portes seulement,  
lorsqu'elles diffèrent des  
fenêtres et volets

\* sables de carrière





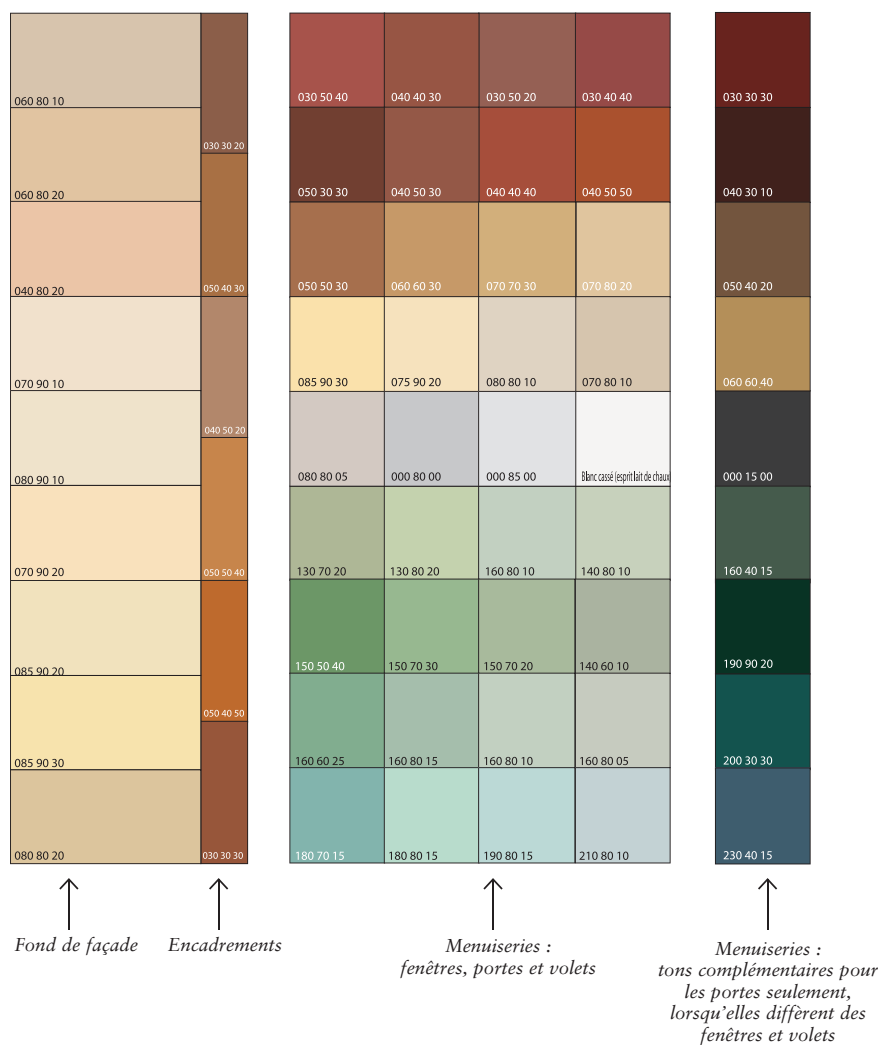
## 4 - Enduits aux sables de rivière, brique et silex...

### 1 - Conservation et mise en valeur :

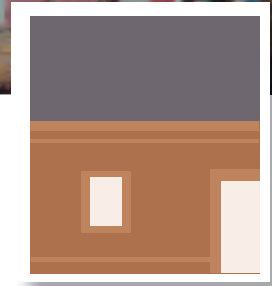
- des rapports de contraste entre les briques et fond de façade : les enduits plus clairs que ceux utilisant les sables de carrière permettent une mise en valeur de l'appareillage des éléments de modénature en brique.

### 2 - Recherche d'accords :

- le trio enduit (fond de façade), brique (encadrements, bandeaux, chaînes et corniches), peinture (huisseries) :
  - affirmation des tons soit en accord avec la brique (brun rouge à orangé, rouge brun),
  - soit en contraste avec celle-ci (blanc à blanc cassé) et développement d'une gamme de tons mastics et de gris clairs colorés permettant des accords plus subtils avec le fond de façade dont on cherchera à se rapprocher pour valoriser la modénature en brique (exemples : fond de façade ocre rosé clair, huisseries gris rosé ; fond de façade ocre jaune clair, huisseries mastic (gris clair avec une pointe d'ocre) ;
- l'accentuation du contraste enduit/brique à l'aide du filet de soulignement (lorsque c'est le cas\*) : très clair (en camaïeu du ton du fond de façade, ou blanc cassé) le filet de soulignement permet d'accentuer la présence des éléments de modénature.



\* cf. photo d'un exemple en haut à droite



## 5 - Constructions entièrement en brique (ou très rarement en roussard)

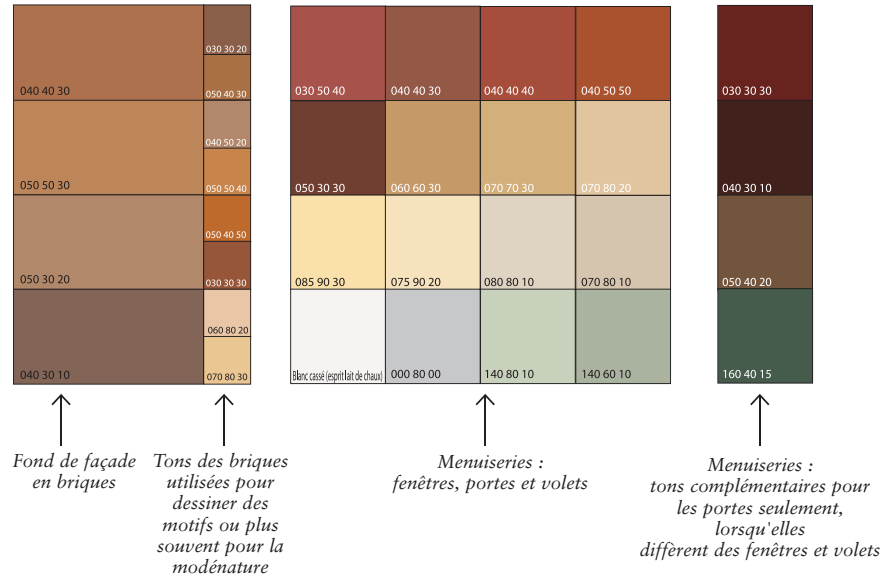
### 1 - Conservation et mise en valeur :

- du dessin de la façade (utilisant souvent des briques de couleurs différentes pour réaliser des motifs géométriques) et conservation des rapports d'accord ou de contraste entre les menuiseries et le fond de façade.

### 2 - Recherche d'accords :

- développement des tonalités des menuiseries par extension de la gamme des rouges afin de mieux s'accorder avec les différentes tonalités de la brique (développement des rouges bruns et bruns rouges vers des tons plus violacés en liaison avec certains types de briques) et mise en avant de tons mastic dans les tonalités plus claires (toujours en accord avec certaines briques).

Les gris colorés clairs accompagneront les blancs cassés (rapports de contraste avec la brique) et privilégieront les gris teintés de vert et verts grisés (le vert étant une couleur complémentaire du rouge, une pointe de vert dans les huisseries ravivera la façade).





## 6 - Constructions en pans de bois et torchis

### 1 - Conservation et mise en valeur :

- du rapport de contraste entre les pans de bois et le fond de façade (torchis, enduit), des deux types de rapports entre huisseries et pans de bois (accord de tons sombres ou contraste avec un ton clair).

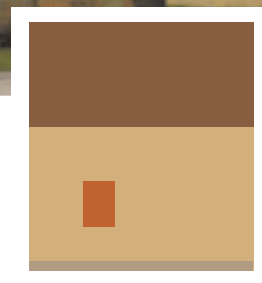
### 2 - Recherche d'accords :

- lorsque le fond de façade en torchis est assez coloré (ocres orangés à rosés), on utilisera de préférence des tons en contraste pour les huisseries (brun et brun rouge, blanc cassés) afin de conserver un caractère marqué au dessin de la façade ;
- lorsque le fond de façade en torchis (ou enduit) est plus clair, on choisira de préférence les blancs cassés mais on pourra également utiliser des gris colorés moyens (principalement gris vert afin de créer des accords avec le brun ou le grisé des pans de bois, ou gris avec une pointe d'ocre afin de créer un lien avec les tonalités terre de la façade, ou encore mastic) pour conserver un ensemble homogène ;
- lorsque le fond de façade est en remplissage brique ou tuile, on privilégiera pour les huisseries les bruns rouges orangés ou les bruns sombres en accord.





## 7 - Constructions en bauge

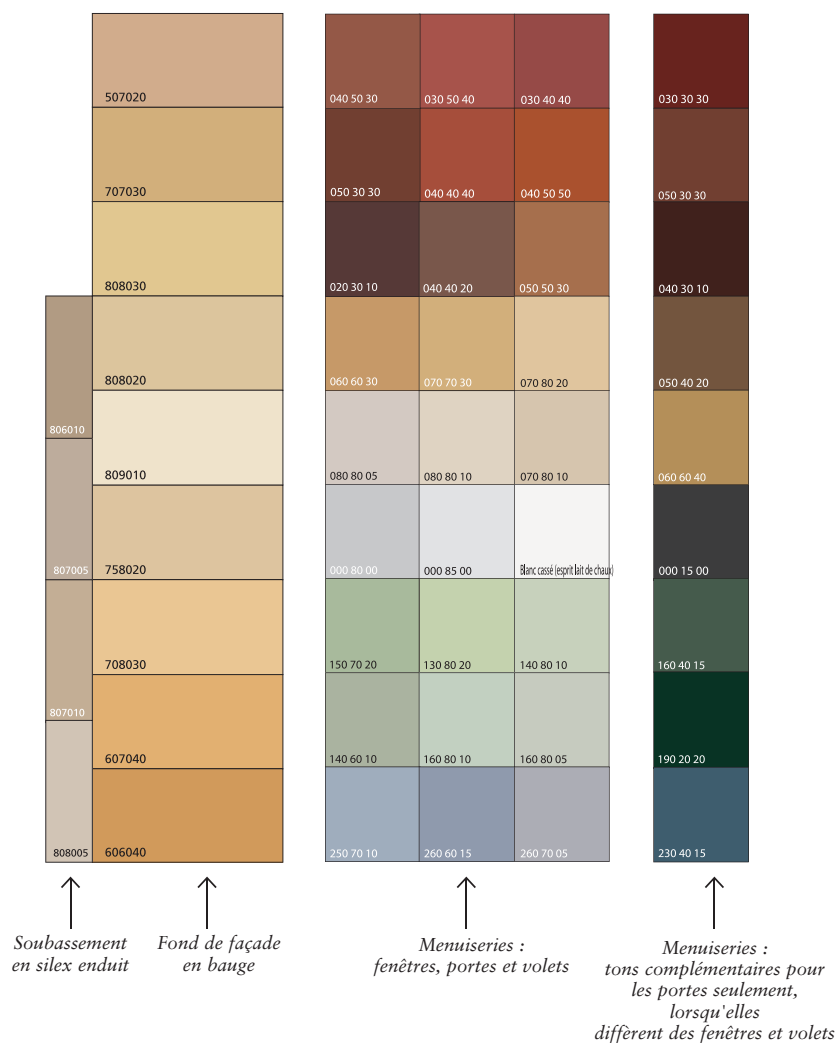


### 1 - Conservation et mise en valeur :

- de la bauge et de ses couleurs naturelles (proche de celles des sables du Perche), des tons bruns et bruns rouges pour les menuiseries, ainsi que les bois naturels non teintés.

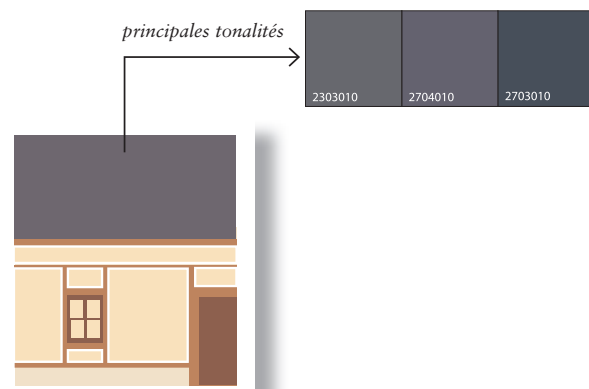
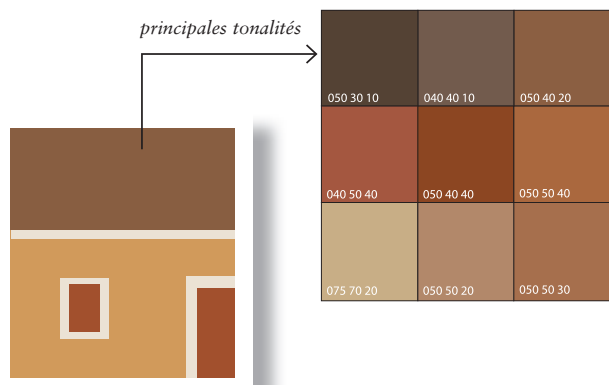
### 2 - Recherche d'accords :

- **menuiseries** : développement des gris nuancés. Simples et sobres, ils permettent une mise en valeur de la bauge par création d'un contrepoint coloré, conservation des rouges sang de bœuf ;
- **encadrement ou protection de la bauge** : utilisation des badigeons au lait de chaux.





# Les couvertures



## Les tuiles

Les couvertures en tuiles de petite taille dominent dans le Perche. Selon la qualité des argiles qui les composent, leur type de fabrication, leur âge, les tuiles présentent des visages différents. Les tuiles une fois posées, leurs coloris, initialement assez sombres\* (brun rouge, rosé ou orangé), évoluent et se nuancent par la fixation de lichens (qui grisent ou jaunissent les couvertures) ou bien de mousses qui les assombrissent et conservent l'humidité. Souvent panachées au fil du temps, les couvertures des constructions s'enrichissent de tonalités de plus en plus subtiles. Ce sont ces variantes de tons qui donnent leurs qualités aux toitures, accentuant par là même le caractère marqué d'une couverture neuve.

Afin de conserver ces variantes de tons, la réfection par panachage semble être une solution adaptée et garante des richesses colorées des tonalités des couvertures du Perche.

Les tuiles traditionnelles qui utilisaient les terres locales sont aujourd'hui difficilement disponibles. La réfection ou la création de nouvelles couvertures peut cependant se faire en utilisant des matériaux similaires référencés par les Architectes des Bâtiments de France\*\*.

\* Ponctuellement, on note différentes tonalités de tuiles comme par exemple au sud-ouest du Grand Perche où elles sont plus claires et plus rosées, parfois même d'un gris ocre-jaune clair.

\*\* Cf. Etude «Matériaux et savoir-faire», de Marie-Laure Petit et Valérie Nègre.

## Les ardoises

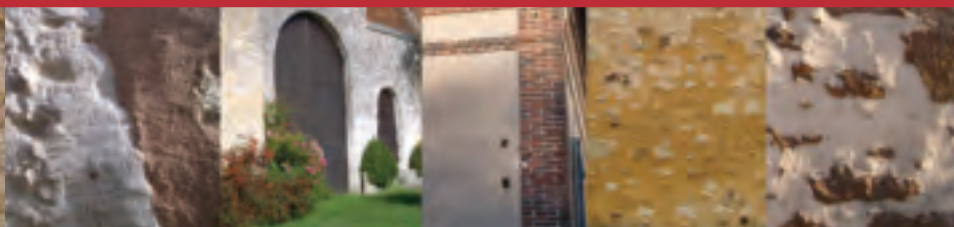
Plus récentes, elles se rencontrent principalement sur les constructions à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ou sur la partie orientale du territoire d'étude. Les ardoises sont solides et considérées comme un matériau de luxe. Leur arrivée va de paire avec le développement du chemin de fer et l'amélioration globale des moyens de transport. Elles ne se différencient pas particulièrement des autres ardoises rencontrées en France (les ardoises d'Espagne sont plus grisées par exemple). Elles présentent des dominantes gris bleutés sombres à gris violacés.

Elles sont de taille moyenne et sont importées d'autres régions. Il n'existe pas de carrières d'ardoises sur le territoire d'étude.



## Autres documentations disponibles au Parc :

- *Fiches architecturales et paysagères ;*
- *Charte de qualité pour la restauration du bâti percheron ;*
- *Cabier de recommandations architecturales et paysagères ;*
- *Guide pratique patrimoine et habitat.*



## Vous avez l'occasion d'entreprendre des travaux, vous allez choisir des matériaux et des couleurs, qui contacter ?

Les modifications d'aspect extérieur et ravalement sont soumis à autorisation préliminaire (déclaration préalable ou permis de construire). Cette demande est à adresser à la mairie du lieu de la propriété. Vous pouvez obtenir les renseignements concernant l'élaboration de ce dossier en vous adressant :

- au Parc,
- à la Mairie,
- au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement,
- à un professionnel compétent (artisan, architecte...).

Le comité de pilotage de ce document, animé par le Parc naturel régional du Perche, a associé les CAUE et les Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne et de l'Eure-et-Loir, Maisons Paysannes de France et les Pays du Perche.

L'étude a été réalisée par Bernadette Canard, urbaniste-coloriste, Agence All Write.



Parc naturel régional du Perche  
Maison du Parc - Courboyer  
61340 Nocé

Tél. : 02 33 85 36 36 - Fax : 02 33 85 36 37

e-mail : [secretariat@parc-naturel-perche.fr](mailto:secretariat@parc-naturel-perche.fr)

Internet : [www.parc-naturel-perche.fr](http://www.parc-naturel-perche.fr)



Papier issu de forêts gérées durablement et imprimé avec des encres végétales



Conception graphique : All Write - 01 53 59 83 83

Impression : Imprimerie de Montligeon - 61400 Saint-Hilaire-le-Châtel

Tirage : 3000 exemplaires

Crédit photo : All Write - 01 53 59 83 83

Le syndicat mixte de gestion du Parc est composé des conseils régionaux de Basse-Normandie et du Centre, des conseils généraux de l'Orne et de l'Eure-et-Loir et des 126 communes du Parc. L'État et la Communauté européenne soutiennent également l'action du Parc.

