

Département de l'EURE-ET-LOIR

Communauté de Communes des Forêts du Perche



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°1

PIÈCE N°2 : Règlement modifié (extrait)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 03/06/2024
Modification n°1 approuvée le :

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.com

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

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

- **A** : zone agricole ; la zone comprend quatre secteurs : **Acf**, **Atl**, **Asle**, **Aj** et **Ap**
- **N** : zone naturelle ; la zone comprend six secteurs : **Na**, **Nc**, **Ncf**, **Ne**, **Nsle**, **Nprl** et **Ntl**

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, y compris en secteurs *Acf*, *Atl*, *Asle*, *Aj* et *Ap*, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe) quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une activité dans le prolongement de l'activité agricole
- Les changements de destination des bâtiments existants identifiés sur le plan de zonage
- Les abris non clos pour animaux, nécessaires aux non exploitants agricoles, dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation (y compris si les constructions existantes sont situées en zone urbaine), dans la limite de 40 m² de surface de

plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLUI. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction existante

- La création de piscines non couvertes de manière fixe, dans la limite totale de 80 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation (y compris si la construction existante est située en zone urbaine). La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante
- Les dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation des eaux usées nécessaires aux constructions localisées en zone Uanc
- Les dispositifs de production d'énergie solaire et les installations géothermiques selon la réglementation en vigueur
- Les installations de méthanisation à condition qu'elles soient situées à plus de 500 mètres des habitations
- Les éoliennes à usage domestique à condition, cumulativement :
 - Qu'elles soient à axe vertical,
 - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
 - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
 - Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres.

En outre, dans le secteur Acf :

- L'installation d'un maximum de 6 tentes démontables, chacune présentant une emprise au sol maximale de 40 m².

En outre, dans le secteur Atl :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation agricole, touristique et de loisirs du secteur, incluant notamment de l'hébergement touristique insolite, une salle commune avec cuisine, un équipement de sanitaires, une piscine, bâtiment de stockage.

En outre, dans le secteur Asle :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation sociale, de loisirs et environnementale du secteur (ferme pédagogique), incluant notamment de l'habitat léger (yourte, tipi), un équipement de sanitaires, abri de stockage, bâtiment d'accueil.

En outre, dans le secteur Aj :

- Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m².

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des vues remarquables, éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

- Des servitudes de protection des monuments historiques concernent la zone A. Les constructions existantes comprises à l'intérieur de ces servitudes doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- La zone A est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ces périmètres déclarés d'utilité publique, des prescriptions relatives à l'usage et à l'occupation des sols sont définies (voir pièce N° 8 sur les Servitudes d'Utilité Publique).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Acf, l'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 240 m².

Dans le secteur Atl, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du secteur.

Dans le secteur Asle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du secteur.

Hauteur des constructions

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

1. Dans l'ensemble de la zone A, aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle peut toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage. Particulièrement en secteur Ap où la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions de pylônes isolés ne doit pas excéder les valeurs définies dans la Directive de protection et de mise en valeur des paysages liée à la cathédrale de Chartres (voir pièce 5d).

2. Dans l'ensemble de la zone A, y compris en secteur Ap et hormis en secteurs Acf, Atl et Asle :

- la hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres, avec une marge de tolérance d'environ 10 %, mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C). Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.
- la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (hors silos) ne peut excéder 20 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au faîte ou à l'acrotère (cheminées et autres superstructures exclues).
- La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 m au faîte ou à l'acrotère.

3. Dans le secteur Acf, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions ne doit pas excéder 3 m.

34. Dans les secteurs Atl et Asle, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions ne doit pas excéder celle du bâtiment existant le plus haut sur le terrain d'assiette à la date d'approbation du PLUI.

45. Dans le secteur Ap, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions de pylônes isolés ne doit pas excéder les valeurs définies dans la Directive de protection et de mise en valeur des paysages liée à la cathédrale de Chartres (voir pièce 5d).

56. Dans le secteur Aj, la hauteur totale par rapport au sol naturel des abris de jardin ne doit pas excéder 2,5 m.

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

- l'aménagement (extension, 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, à l'exception des réfections de toiture conduisant à une pente de toit de 45 ° minimum,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîte.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent respecter, lorsque leur emprise au sol est supérieure à 20 m², un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec les zones urbaines et les zones à urbaniser. Cette marge de recul est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîte ou à l'acrotère de la construction faisant face à la limite séparative avec un minimum de 6 mètres.

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes de manière fixe,

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- aux abris pour animaux,
- 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.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Les utilisateurs du sol peuvent, outre les règles ci-dessous, se reporter à la pièce 9f – Recommandations traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Dans le respect des règles ci-dessous et hormis en secteurs **Acf**, **Atl** et **Asle**, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement, qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles respectent les prescriptions en matière de toiture.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions 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- Les constructions existantes et les constructions nouvelles d'habitation hormis en secteurs **Acf, **Atl** et **Asle****

Implantation, volumes

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

Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîte 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 sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Afin de conserver le patrimoine existant, il est exigé, en cas de restauration, le même genre de tuiles ou d'ardoises.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

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 cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et doivent être axées longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les lucarnes rampantes, de type « chapeau de gendarme », les chiens assis et les « houteaux » sont interdits.

Façade – 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 sont traités, tout comme les jambages et les appareillages d'angle :

- soit en briques,
- soit en parements de briques posés de manière traditionnelle
- soit en pierre calcaire,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 20 cm. La couleur de cet encadrement se distingue de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

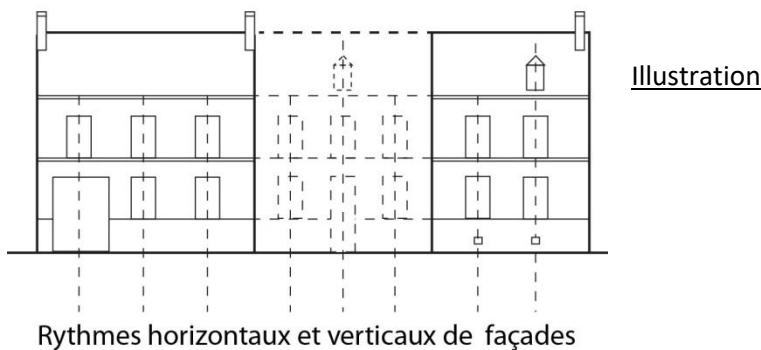
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées sont référencées dans les palettes de couleur du document « les couleurs du bâti percheron » annexé au présent PLUI (pièce 9f).

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

Dans le secteur Ap, la palette chromatique définie dans la Directive de protection et de mise en valeur des paysages liée à la cathédrale de Chartres (voir pièce 5d) doit être respectée.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.



Illustration

2- Les clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,8 m.
- soit de murs bahuts ou de plaques de soubassement béton, d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage vertical (doublées ou non de lames occultantes de couleur identique à la grille), doublés ou non de haies vives bocagères d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive bocagère d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.

Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

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.

4- Bâtiments à destination agricole et/ou d'activités

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

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. Le bois naturel est à privilégier.

Hormis pour les cellules de stockage, l'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées sont choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

La couleur des toitures doit être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

Dans le secteur Ap, la palette chromatique définie dans la Directive de protection et de mise en valeur des paysages liée à la cathédrale de Chartres (voir pièce 5d) doit être respectée.

5- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou soumis à servitudes de protection des monuments historiques

Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 5 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtement, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'insérer au mieux dans le paysage les bâtiments d'exploitation agricole et les autres bâtiments autorisés, une trame végétale arborée et arbustive avec des essences locales doit être réalisée aux abords du bâtiment.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement perméables sur le terrain propre à l'opération.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et notamment à un pré-traitement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

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

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N et dans les six secteurs Na, Nc, **Ncf**, Ne, Nsle, Nprl et Ntl, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés
- Les changements de destination des bâtiments existants identifiés sur le plan de zonage
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation (y compris si les constructions existantes sont situées en zone urbaine), dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLUI. Ces annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction existante
- La création de piscines non couvertes de manière fixe, dans la limite totale de 80 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation (y compris si la construction existante est située en zone urbaine). La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante
- Les abris non clos pour animaux, nécessaires aux exploitants agricoles et aux non exploitants agricoles, dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain

- Les dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation des eaux usées nécessaires aux constructions localisées en zone Uanc
- Les dispositifs de production d'énergie solaire et les installations géothermiques selon la réglementation en vigueur
- Les éoliennes à usage domestique à condition, cumulativement :
 - Qu'elles soient à axe vertical,
 - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
 - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
 - Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres.

En outre, dans le secteur Na :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation récréative et de loisirs existante du secteur, incluant des bâtiments d'accueil et de stockage et du stationnement paysagé.

En outre, dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de terrain de camping existant du secteur et incluant les équipements de loisirs et de tourisme (sanitaires, salle d'accueil, restaurant, épicerie, piscine, aires de jeux et de sports...) et les aires de stationnement paysagées qui y sont liés
- 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 dans la limite d'un logement.

En outre, dans le secteur Ncf :

- L'installation d'un maximum de 4 tentes démontables, chacune présentant une emprise au sol maximale de 40 m².

En outre, dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En outre, dans le secteur Nsle :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation sociale, de loisirs et environnementale du secteur, incluant notamment de l'habitat passif.

En outre, dans le secteur Ntl :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation touristique et de loisirs du secteur, incluant de l'hébergement touristique, un équipement de sanitaires et du stationnement paysagé.

En outre, dans le secteur Nprl :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de parc résidentiel de loisirs existant du secteur et incluant de l'hébergement touristique, des équipements de loisirs et de tourisme, une piscine de surface d'au moins 150 m² sans limite de distance par rapport aux autres constructions et des aires de stationnement paysagées qui y sont liés
- 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 dans la limite d'un logement.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des servitudes de protection des monuments historiques concernent la zone N. Les constructions existantes comprises à l'intérieur de ces servitudes doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulignant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques du règlement :
 - 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.
 - les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaire à la mise hors d'eau des constructions.
- La zone N est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ces périmètres déclarés d'utilité publique, des prescriptions relatives à l'usage et à l'occupation des sols sont définies (voir pièce N° 8 sur les Servitudes d'Utilité Publique).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie du secteur.

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du secteur.

Dans le secteur Ncf, l'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 160 m².

Dans le secteur Nsle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie du secteur.

Dans le secteur Ntl, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 8 % de la superficie du secteur.

Dans le secteur Nprl, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 12 % de la superficie du secteur.

Hauteur des constructions

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

1. Dans l'ensemble de la zone N et des six secteurs Na, Nc, Ne, Nsle, Nprl et Ntl :

- aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage
- la hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m au faîte
- La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 m au faîte ou à l'acrotère.

2. Dans la zone N, la hauteur après aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI ne doit pas dépasser la hauteur initiale, à l'exception des réfections de toiture conduisant à une pente de toit de 45 ° minimum.

3. Dans les secteurs Nc, Nprl et Nsle :

- la hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 7 mètres, avec une marge de tolérance d'environ 10 %, mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C). Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

4. Dans les secteurs Na, Nc et Nprl, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions à destination d'activités récréatives, de loisirs et de terrains de camping ne doit pas excéder celle du bâtiment existant le plus haut sur le terrain d'assiette à la date d'approbation du PLUI.

5. Dans le secteur Ncf, la hauteur totale par rapport au sol naturel des constructions ne doit pas excéder 3 m.

56. Dans le secteur Ntl :

- la hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, avec une marge de tolérance d'environ 10 %, mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives sont au moins égales à 3 mètres.

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes de manière fixe,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, 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.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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.

Les utilisateurs du sol peuvent, outre les règles ci-dessous, se reporter à la pièce 9f – Recommandations traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Dans le respect des règles ci-dessous, à l'exception du secteur Ncf, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement, qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles respectent les prescriptions en matière de toiture.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions 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- Les constructions existantes et les constructions nouvelles d'habitation hormis en secteur Ncf

Implantation, volumes

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

Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîte 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 sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Afin de conserver le patrimoine existant, il est exigé, en cas de restauration, le même genre de tuiles ou d'ardoises.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

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 cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et doivent être axées longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les lucarnes rampantes, de type « chapeau de gendarme », les chiens assis et les « houteaux » sont interdits.

Façade – 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 sont traités, tout comme les jambages et les appareillages d'angle :

- soit en briques,
- soit en parements de briques posés de manière traditionnelle
- soit en pierre calcaire,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 20 cm. La couleur de cet encadrement se distingue de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

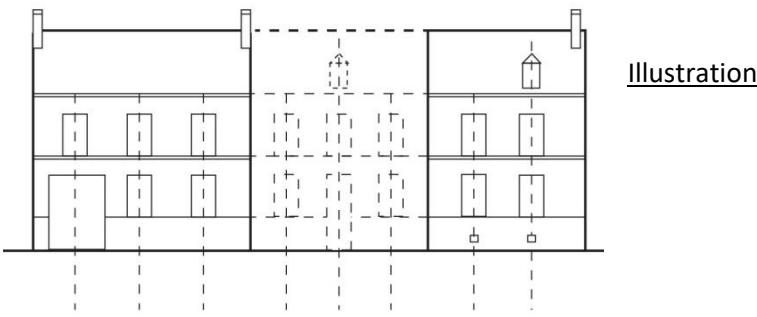
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent 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 sont référencées dans les palettes de couleur du document « les couleurs du bâti percheron » annexé au présent PLUI (pièce 9f).

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

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.



2- Les clôtures

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,8 m.
- soit de murs bahuts ou de plaques de soubassement béton, d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage vertical (doublées ou non de lames occultantes de couleur identique à la grille), doublés ou non de haies vives bocagères d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive bocagère d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.
- soit de lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.

Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

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.

4- Bâtiments à destination d'activités

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

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. Le bois naturel est à privilégier.

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

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées sont choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.

La couleur des toitures doit être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

5- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou soumis à servitudes de protection des monuments historiques

Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 5 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnerie de la clôture.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement perméables sur le terrain propre à l'opération.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, de la protection civile, au

ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et notamment à un pré-traitement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

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

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.