



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS DE MORTAGNE-AU-PERCHE

DEPARTEMENT DE L'ORNE

REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération n°20_09_03_26 du Conseil communautaire adoptant la 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président
Jean Claude LENOIR

B.P. 25
61400
MORTAGNE AU PERCHE

Communauté de communes
du Pays de Mortagne au Perche

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
24 SEP. 2020

ARRETE LE

APPROUVE LE

7 AVRIL 2016

15 DECEMBRE 2016

PIECE DU PLU

5



Sommaire

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Sommaire..... | 3 |
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 5 |
| CHAPITRE 1 : ZONE UA..... | 6 |
| CHAPITRE 2 : ZONE UB..... | 15 |
| CHAPITRE 3 : ZONE UH..... | 28 |
| CHAPITRE 4 : ZONE UC..... | 37 |
| CHAPITRE 5 : ZONE UD..... | 45 |
| CHAPITRE 6 : ZONE UE..... | 53 |
| CHAPITRE 7 : ZONE UT..... | 58 |
| CHAPITRE 8 : ZONE UP..... | 63 |
| CHAPITRE 9 : ZONE UY..... | 68 |
| TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 75 |
| CHAPITRE 1 : ZONE 1AU..... | 76 |
| CHAPITRE 2 : ZONE 1AUC..... | 83 |
| CHAPITRE 3 : ZONE 1AUH..... | 91 |
| CHAPITRE 4 : ZONE 1AUT..... | 99 |
| CHAPITRE 5 : ZONE 1AUY..... | 104 |
| CHAPITRE 6 : ZONE 1AUE..... | 110 |
| CHAPITRE 7 : ZONE 2AU..... | 115 |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 117 |
| CHAPITRE 1 : ZONE A..... | 118 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..... | 129 |
| CHAPITRE 1 : ZONE N..... | 130 |
| TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES..... | 140 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES..... | 141 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES | 143 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU BATI..... | 144 |
| CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES, VOIES ET CHEMIN A PRESERVER..... | 145 |
| CHAPITRE 5 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT..... | 146 |
| ANNEXES..... | 148 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ANNEXE N°1 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 (anciennement L123-1-5-II 6°)..... | 149 |
| ANNEXE N°2 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT..... | 151 |
| ANNEXE N°3 : LISTES DES ESSENCES LOCALES..... | 153 |
| ANNEXE N°4 : DEFINITIONS..... | 154 |
| ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES..... | 157 |

Une réforme du code de l'urbanisme est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Une des mesures transitoires prévues par les décrets d'application est que l'EPCI qui a prescrit l'élaboration du document d'urbanisme avant le 31 décembre 2015 reste sur l'écriture du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

Ainsi, les codifications utilisées sur l'ensemble des documents du PLUi sont celles en vigueur au 31 décembre 2015.

| Table de concordance des anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Anciennes références | Nouvelles références |
| L.123-1-5 II 6° | L.151-11 |
| L.123-1-5 III 2° | L.151-19 / L.151-23 |
| L.123-1-5 IV 1° | L.151-38 |
| L.130-1 | L.113-1 / L.113-2 |
| L.130-2 | L.113-3 / L.113-4 / R.113-8 |

1^{ère} modification simplifiée adoptée par délibération communautaire le 03.09.2020

2^{ème} modification simplifiée annulée

3^{ème} modification simplifiée adoptée par délibération communautaire le XX.09.2025

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UA correspond au noyau historique de Mortagne-au-Perche caractérisé par un tissu d'origine médiévale dense et de grande valeur patrimoniale.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UA 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UA 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires pour la recherche archéologique ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles **et les extensions** doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées
- soit en assurant une continuité visuelle par un mur dont les caractéristiques devront respecter celles édictées à l'article UA 11.

L'implantation avec un retrait différent (*minimum 1 m*) est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.

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

Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives.

L'implantation avec un retrait **minimal de 1 m** est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants existants. Pour cette raison, une hauteur maximum ou minimum pourra être imposée. Dans le cas de création d'alignements nouveaux, reconstituant une trame s'apparentant à celle du parcellaire ancien, les règles de hauteur jouent pour chaque entité, en se calant au départ sur les deux immeubles les plus proches.

Constructions principales

Compte tenu de la morphologie du site, la hauteur fixée sera la hauteur relative. Elle sera établie par rapport à celle des constructions contiguës ou les plus proches. La différence de niveau entre les égouts de toiture et les faitages des constructions existantes et de la nouvelle ne devront pas excéder 1,50 mètre.

Les bâtiments hors gabarits, nettement plus haut ou plus bas que le niveau moyen dans l'alignement ou l'environnement proche, ne pourront pas être pris comme référence.

Constructions annexes et dépendances

La hauteur des constructions annexes et dépendances en intérieur de parcelle sera de 3 mètres maximum à l'égout et de 5 mètres au faitage à partir du niveau du sol fini.

Pour les constructions annexes visibles depuis l'espace public ou ayant accès sur celui-ci ou encore accolées à des bâtiments principaux, les hauteurs pourront être plus importantes afin de s'harmoniser à l'environnement bâti et de ne pas créer de rupture trop forte dans les alignements. Chaque cas sera étudié spécifiquement dans le but d'une bonne intégration dans l'environnement existant.

Les extensions des constructions

Leur hauteur sera au maximum égale à celles des lignes d'égout et de faîtage du bâtiment à prolonger.

Pour des raisons techniques de circulation verticale et d'accès aux niveaux supérieurs, on pourra accepter sur une emprise limitée de moins de 10 m², un traitement particulier du couverture reprenant l'esprit des tourelles et des cages d'escalier hors œuvre existantes à Mortagne-au-Perche. La hauteur de faîtage de cet édicule sera inférieure à celle du bâtiment principal.

Un couverture de liaison en toit terrasse (superficie inférieure à 5 m²) peut être toléré à condition que la ligne d'acrotère se situe sous la ligne d'égout et sous les éléments de modénature, corniche ou bandeau du bâtiment existant.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

[Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.](#)

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- [Le PVC est interdit \(dérogation admise pour les façades non visibles de l'espace public des immeubles secondaires - hors ensemble bâti remarquable\)](#)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.)
- L'isolation thermique par l'extérieur, hormis [celles accompagnées de bardages naturels \(ex. bois, ardoises\)](#), pour le bâti identifié au plan de zonage « Ensemble bâti remarquable » et pour les façades visibles depuis l'espace public.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Volet roulant : pour le bâti ancien (datant d'avant 1950) : le volet roulant devra être encastré à l'intérieur de la construction et ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Le règlement porte sur les points suivants :

- **A. La restauration des constructions existantes**
- **B. La réalisation de constructions neuves**
- **C. Les devantures de magasins**
- **D. Les clôtures**
- **E. L'aspect architectural des constructions annexes ou dépendances**

A. La restauration des constructions existantes

Les matériaux de façades

Les dispositions d'origine, pierre de taille laissée apparente ou moellon enduit ou non, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

L'utilisation des sables locaux sera recherchée.

Un grand nombre de façades du centre ancien est réalisé en calcaire taillé et travaillé pour être laissé apparent. Ces façades seront conservées en l'état et simplement lavées. Elles pourront être passées au lait de chaux.

Les façades enduites sont majoritaires à Mortagne-au-Perche. Leur restauration nécessite un soin particulier quant à la composition du mortier à employer, en fonction du support. L'utilisation de mortier à base de chaux naturelle pure, coloré par les sables locaux est préconisée.

Le bardage des pignons et des souches de cheminées est interdit, sauf si la construction a été conçue à l'origine pour recevoir ce type d'habillage.

Les percements

Le traitement des menuiseries pour les ouvertures visibles depuis l'espace public sera d'aspect bois ou type bois.

Les baies d'origine seront maintenues. Des modifications sont envisageables si elles ont été altérées, afin de les restituer dans leurs proportions initiales ou de reconstituer la modénature. Il en est de même si certaines ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'elles contribuent à la qualité de vie des occupants tout en respectant la qualité des bâtiments et de la façade.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées à l'occasion d'un ravalement, de façon à ne plus apparaître en façade.

Les percements nouveaux pourront être autorisés, sur les bâtiments autres que « l'Ensemble remarquable », s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les proportions de leurs motifs décoratifs (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre.

Sur les bâtiments majeurs identifiés en tant qu' « Ensemble bâti remarquable », des percements nouveaux pourront être autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils respectent ou reconstituent l'harmonie de la façade.

Les percements en pignon sont envisageables, s'ils sont de dimensions réduites et verticaux.

Les toitures

Pour les bâtiments traditionnels de qualité repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2°) "ensemble bâti remarquable" du centre de Mortagne-au-Perche, le volume originel sera maintenu ou restitué.

Pour les autres constructions, on respectera la morphologie du bâtiment.

Pour l'ensemble des couvertures perceptibles de l'espace public, les matériaux traditionnels : tuile plate de petit format ou ardoise, seront obligatoirement employés.

Pour « l'Ensemble bâti remarquable », les couvertures seront :

- Soit en tuiles en terre cuite d'une densité de 60 tuiles/m² (*ton brun nuancé d'ocre*),
- Soit en ardoise naturelle (*prioritairement pour les constructions édifiées à partir du XIX^{ème} siècle*).

Les souches de cheminées anciennes en brique ou pierre, participant à la structure du bâtiment, seront conservées et restaurées.

Les souches nouvelles reprendront, dans la mesure du possible, les proportions des anciennes, elles seront réalisées dans des matériaux identiques ou seront enduites. Leurs couronnements s'inspireront de ceux des souches anciennes voisines.

Les ventilations seront réalisées dans les conduits et souches de cheminées existants ou reconstitués ou encore seront traitées par des tabatières de la couverture.

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restituées au gabarit d'origine.

Des lucarnes nouvelles pourront être éventuellement autorisées, sur les bâtiments non repérés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme. Pour les bâtiments repérés, la création de lucarne nouvelle pourra être autorisée uniquement si le projet est qualitatif, respecte l'harmonie de la façade et le rythme des ouvertures.

Un ou plusieurs châssis de toiture peuvent être autorisés d'une dimension maximum de 0,60 m sur 0,80 m posés verticalement en encastrement, au nu exact de la couverture. Leur nombre sera limité en fonction de leur impact visuel par rapport à l'espace public.

Cette proportion pourra être portée à 0,80 m sur 1m pour les châssis de toiture non visibles depuis l'espace public.

En fonction de la configuration et de l'implantation des constructions, des proportions plus importantes pourront être autorisées sur les bâtiments non repérés au plan de zonage ou pour les projets non visibles depuis l'espace public.

L'évacuation des gaz brûlés des chaudières à ventouses

Les chaudières seront raccordées à une cheminée existante ou à créer.

Pour des raisons esthétiques ou techniques, on pourra imposer la création d'un conduit en pignon ou sur l'un des versants.

Cependant, en cas d'impossibilité technique ou esthétique, on pourra admettre le principe de chaudières à ventouses.

La sortie sera positionnée sur un pignon ou une façade arrière ou secondaire. En cas d'impossibilité totale, sur la façade principale, la sortie horizontale sera en inox.

Pour les chaudières situées au rez-de-chaussée des bâtiments, la sortie sera implantée au minimum à la hauteur du linteau des percements du rez-de-chaussée. Dans le cas d'absence de percement à rez-de-chaussée servant de référence, la sortie sera positionnée à 3 m minimum au-dessus du sol.

A tous les niveaux, la sortie s'intégrera dans la composition de la façade et en dehors des éléments de modénature.

Le raccord sera réalisé avec le matériau de la façade, strictement reproduit, et sera invisible.

Les modalités d'évacuation des produits de combustion des chaudières devront satisfaire aux prescriptions de l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustibles et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.

En particulier, les orifices d'évacuation des appareils à circuit étanche :

- Doivent être situés à 0,40 m. au moins de toute baie ouvrante et à 0,60 m. de tout orifice d'entrée d'air de ventilation (*positionnés au-dessus du débouché selon l'arrêté du 23.02.2018 sur le même thème*),
- Qui débouchent à moins de 1,80 m. au-dessus du sol doivent être protégés efficacement contre toute intervention extérieure susceptible de nuire à leur fonctionnement normal,
- Qui débouchent sur une circulation extérieure (notamment voie publique ou privée) à moins de 1,80 m. au-dessus du sol doivent, hormis pour les appareils à condensation, comporter un déflecteur inamovible donnant aux gaz évacués une direction sensiblement parallèle au mur.

B. Les constructions neuves

Par leurs échelles, leurs compositions, leurs volumétries et leurs motifs décoratifs (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle ...), les constructions neuves doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de Mortagne, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain de niveau qualitatif équivalent au bâti existant.

Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, elles devront rester modestes et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

C. Les devantures de magasins

Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores et dispositifs de fermeture envisagés.

Le projet devra tenir compte de la façade du bâtiment, afin d'assurer une cohérence entre les différents éléments. On s'attachera en particulier, à laisser visibles tous les éléments de modénature jouxtant la nouvelle devanture.

Qu'elles soient traitées en applique ou en feuillure, les devantures seront dans la continuité des étages, assurant visuellement la descente de charge de l'immeuble.

La réalisation d'une devanture unitaire sur plusieurs bâtiments mitoyens est interdite.

Les devantures anciennes, visibles ou cachées sous des habillages, présentant un intérêt patrimonial seront restaurées, dans le respect de leurs structures et de leurs matériaux.

Les devantures en feuillure

Ce type de disposition sera obligatoire, dans le cas où la façade du bâtiment devant recevoir une devanture comporte des percements traditionnels de qualité.

Pour une façade qui a été modifiée, il sera envisageable de recréer des percements.

Les devantures en applique

La devanture en applique sera utilisée si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà une ouverture large ou si le gros œuvre a été réalisé pour être masqué.

Les dispositifs de fermetures

Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera un rideau à mailles ou plein posé à l'intérieur de la devanture. Dans le cas d'un rideau plein, il sera obligatoirement positionné derrière le linteau de la façade.

Les stores bannes

Les stores seront mobiles, sans joues, à lambrequin (retombée verticale) droit. Les mécanismes des stores seront le plus discret possible, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure). Les stores seront réalisés en toile de teintes unies (*ou avec des rayures et bandes limitant les contrastes / deux couleurs maximum*), et harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toiles plastique brillantes est interdit.

D. Les clôtures

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (*sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens*). En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres. De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Les clôtures anciennes

Les murs anciens constitués de moellons apparents ou enduits d'une hauteur supérieure à 2 mètres et les murs bahuts surmontés d'une grille seront conservés ou restaurés ; *il en sera de même pour les portails et portillons*.

Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.

Les clôtures neuves

Ne sont autorisés que les types de clôtures suivants :

- des clôtures maçonnées pleines, d'une hauteur de 2 mètres minimum,
- des clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille traditionnelle.

Dans les deux cas, elles seront réalisées soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, présentant les mêmes textures et couleur qu'un enduit ancien.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes *dans l'environnement du projet (forme, positionnement, matériaux, couleurs)*.

Des clôtures plus légères - *grillage accompagné d'une haie taillée constituée d'essences locales* - compatibles avec la vocation résidentielle de la zone pourront être admises en dehors des limites sur voies et emprises publiques.

Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.

Les boîtes aux lettres

Les boîtes sont encastrées dans le mur de clôture ou de façade et non saillantes sur la voie publique.

Les percements dans les clôtures

Les entrées de garages ou de jardins se référeront aux porches ou passages cochers existants.

E. L'aspect architectural des constructions annexes ou dépendances

Les constructions annexes ou dépendances de type garage, tonnelle, abri de jardin, "salon d'hiver" répondront aux critères suivants :

- Elles composeront avec les bâtiments existants et l'environnement tant par leur dessin, leur écriture architecturale, que la nature, la texture et la couleur des matériaux, la mise en œuvre et les finitions proposées.
- La couverture sera réalisée soit en tuiles plates ou en ardoise, soit en bardeaux de bois, soit en métal de type cuivre ou zinc pré-patiné.
- Pour les constructions annexes jouxtant l'enceinte de ville, la structure sera désolidarisée de cette dernière, la ligne d'égout sera positionnée en dessous du couronnement du mur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**ARTICLE UA 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UA 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UB correspond au noyau urbain historique des gros bourgs, caractérisé par un bâti ancien dense, des implantations à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu et cadrant l'espace rue. La qualité et l'homogénéité architecturale participent à la constitution d'une entité urbaine ancienne cohérente.

Le secteur UB est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement des gros bourgs. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone UB comporte un sous-secteur :

- UBa : il s'agit des faubourgs de Mortagne-au-Perche

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles autorisées à l'article UB 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UB 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UB 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Le changement de destination du bâti existant vers la fonction d'entrepôt et l'extension des constructions existantes à usage d'entrepôt à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles **et les extensions** doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.

L'implantation avec un retrait différent (*minimum 1 m*) est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver.

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

Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 12 mètres à partir de l'emprise publique existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives. *L'implantation avec un retrait minimal de 1 m est néanmoins autorisée pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes.*

En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles, **les extensions ou adjonctions** pourront s'implanter sur **au moins** une des limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, en dehors de la bande principale, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 6,50 m au faîçage sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;
 - Cette distance est portée à 4 mètres si le mur **créant une vue directe sur la propriété voisine** comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). **Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.**
- La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants existants.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

Constructions principales

Compte tenu de la morphologie du site, la hauteur fixée sera la hauteur relative. Elle sera établie par rapport à celle des constructions contiguës ou les plus proches. La différence de niveau entre les égouts de toiture et les faitages des constructions existantes et de la nouvelle ne devront pas excéder 1,50 mètre.

Les bâtiments hors gabarits, nettement plus haut ou plus bas que le niveau moyen dans l'alignement ou l'environnement proche, ne pourront pas être pris comme référence.

Constructions annexes et dépendances

La hauteur des constructions annexes et dépendances en intérieur de parcelle sera de 3 mètres maximum à l'égout et de 5 mètres au faitage à partir du niveau du sol fini.

Pour les constructions annexes visibles depuis l'espace public ou ayant accès sur celui-ci ou encore accolées à des bâtiments principaux, les hauteurs pourront être plus importantes afin de s'harmoniser à l'environnement bâti et de ne pas créer de rupture trop forte dans les alignements. Chaque cas sera étudié spécifiquement, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement existant.

Les extensions des constructions

Leur hauteur sera au maximum égale à celles des lignes d'égout et de faitage du bâtiment à prolonger.

Pour des raisons techniques de circulation verticale et d'accès aux niveaux supérieurs, on pourra accepter sur une emprise limitée de moins de 10 m², un traitement particulier du couverture reprenant l'esprit des tourelles et des cages d'escalier hors œuvre existantes à Mortagne-au-Perche. La hauteur de faitage de cet édicule sera inférieure à celle du bâtiment principal.

Un couverture de liaison en toit terrasse (superficie inférieure à 5 m²) peut être toléré à condition que la ligne d'acrotère se situe sous la ligne d'égout et sous les éléments de modénature, corniche ou bandeau du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES POUR TOUTES LES ZONES

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens (volumes, matériaux, ouvertures, façades) devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.)
- L'isolation thermique par l'extérieur, [hormis celles accompagnées de bardages naturels \(ex. bois, ardoises\)](#), pour le bâti identifié au plan de zonage « Ensemble bâti remarquable » ou « Bâti à préserver » et pour les façades visibles depuis l'espace public.

[En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.](#)

INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN

Éléments bâtis remarquables repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme - anciennement L123-1-5 III 2°) figurant au document graphique.

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2° du CU) devront respecter les prescriptions définies au titre V, chapitre 3.

Volet roulant : pour le bâti ancien (datant d'avant 1950) : le volet roulant devra être encastré à l'intérieur de la construction et ne devra pas être visible depuis l'espace public.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

L'ÉVACUATION DES GAZ BRÛLÉS DES CHAUDIÈRES À VENTOUSES

Les chaudières seront raccordées à une cheminée existante ou à créer.

Pour des raisons esthétiques ou techniques, on pourra imposer la création d'un conduit en pignon ou sur l'un des versants.

Cependant, en cas d'impossibilité technique ou esthétique, on pourra admettre le principe de chaudières à ventouses.

La sortie sera positionnée sur un pignon ou une façade arrière ou secondaire. En cas d'impossibilité totale, sur la façade principale, la sortie horizontale sera en inox.

Pour les chaudières situées au rez-de-chaussée des bâtiments, la sortie sera implantée au minimum à la hauteur du linteau des percements du rez-de-chaussée. Dans le cas d'absence de percement à rez-de-chaussée servant de référence, la sortie sera positionnée à 3 m minimum au-dessus du sol.

A tous les niveaux, la sortie s'intégrera dans la composition de la façade et en dehors des éléments de modénature.

Le raccord sera réalisé avec le matériau de la façade, strictement reproduit, et sera invisible.

Les modalités d'évacuation des produits de combustion des chaudières devront satisfaire aux prescriptions de l'arrêté du 2 août 1977 modifié relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustibles et d'hydrocarbures liquéfiés situés à l'intérieur des bâtiments d'habitation ou de leurs dépendances.

En particulier, les orifices d'évacuation des appareils à circuit étanche :

- Doivent être situés à 0,40 m. au moins de toute baie ouvrante et à 0,60 m. de tout orifice d'entrée d'air de ventilation (*positionnés au-dessus du débouché selon l'arrêté du 23.02.2018 sur le même thème*),
- Qui débouchent à moins de 1,80 m. au-dessus du sol doivent être protégés efficacement contre toute intervention extérieure susceptible de nuire à leur fonctionnement normal,
- Qui débouchent sur une circulation extérieure (notamment voie publique ou privée) à moins de 1,80 m. au-dessus du sol doivent, hormis pour les appareils à condensation, comporter un déflecteur inamovible donnant aux gaz évacués une direction sensiblement parallèle au mur.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

Le traitement des menuiseries pour les ouvertures visibles depuis l'espace public sera d'aspect bois ou type bois ; *matériau type PVC interdit.*

DISPOSITIONS POUR LA ZONE UBa UNIQUEMENT

Le règlement porte sur les points suivants :

- **A. La restauration des constructions existantes**
- **B. La réalisation de constructions neuves**
- **C. Les devantures de magasins**
- **D. Les clôtures**
- **E. L'aspect architectural des constructions annexes ou dépendances**

A. La restauration des constructions existantes

Les matériaux de façades

Les dispositions d'origine, pierre de taille laissée apparente ou moellon enduit ou non, doivent être conservées ou restituées. L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène.

Un grand nombre de façades du centre ancien est réalisé en calcaire taillé et travaillé pour être laissé apparent. Ces façades seront conservées en l'état et simplement lavées. Elles pourront être passées au lait de chaux.

Les façades enduites sont majoritaires à Mortagne-au-Perche. Leur restauration nécessite un soin particulier quant à la composition du mortier à employer, en fonction du support. L'utilisation de mortier à base de chaux naturelle pure, coloré par les sables locaux est préconisée.

Le bardage des pignons et des souches de cheminées est interdit, sauf si la construction a été conçue à l'origine pour recevoir ce type d'habillage.

Les percements

Les baies d'origine seront maintenues. Des modifications sont envisageables si elles ont été altérées, afin de les restituer dans leurs proportions initiales ou de reconstituer la modénature. Il en est de même si certaines ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'elles contribuent à la qualité de vie des occupants tout en respectant la qualité des bâtiments et de la façade.

Les baies percées ultérieurement et nuisant à l'équilibre de la façade seront rebouchées à l'occasion d'un ravalement, de façon à ne plus apparaître en façade.

Les percements nouveaux pourront être autorisés, sur les bâtiments autres que « l'Ensemble remarquable », s'ils respectent la taille, les proportions et le rythme des percements existants, ainsi que les principes et les proportions de leurs motifs décoratifs (type d'encadrement de baie, appui, linteau...) et de leur mise en œuvre.

Sur les bâtiments majeurs identifiés en tant qu' « Ensemble bâti remarquable », des percements nouveaux pourront être autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et qu'ils respectent ou reconstituent l'harmonie de la façade.

Les percements en pignon sont envisageables, s'ils sont de dimensions réduites et verticaux.

La création d'une porte de garage en façade principale pourra être autorisée s'il n'existe aucune autre solution pour desservir le garage.

Les toitures

Pour les bâtiments traditionnels de qualité repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) "Ensemble bâti à préserver", le volume originel sera maintenu ou restitué.

Pour les autres constructions, on respectera la morphologie du bâtiment. ; l'angle majoritaire des toitures du Perche compté par rapport à l'horizontale est de 45° à 55°.

Pour l'ensemble des couvertures perceptibles de l'espace public, les matériaux traditionnels : tuile plate de petit format d'une densité minimale de 60 tuiles /m² ou ardoise, seront obligatoirement employés.

Les souches de cheminées anciennes en brique ou pierre, participant à la structure du bâtiment, seront conservées et restaurées.

Les souches nouvelles reprendront, dans la mesure du possible, les proportions des anciennes, elles seront réalisées dans des matériaux identiques ou seront enduites. Leurs couronnements s'inspireront de ceux des souches anciennes voisines.

Les ventilations seront réalisées dans les conduits et souches de cheminées existants ou reconstitués ou encore seront traitées par des tabatières de la couverture.

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restituées au gabarit d'origine.

Des lucarnes nouvelles pourront être éventuellement autorisées, sur les bâtiments non repérés sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L 151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) du code de l'urbanisme. Pour les bâtiments repérés, la création de lucarne nouvelle pourra être autorisée uniquement si le projet est qualitatif, respecte l'harmonie de la façade et le rythme des ouvertures.

Un ou plusieurs châssis de toiture peuvent être autorisés d'une dimension maximum de 0,60 m sur 0,80 m posés verticalement en encastrement, au nu exact de la couverture. Leur nombre sera limité en fonction de leur impact visuel par rapport à l'espace public.

Cette proportion pourra être portée à 0,80 m sur 1m pour les châssis de toiture non visibles depuis l'espace public.

En fonction de la configuration et de l'implantation des constructions, des proportions plus importantes pourront être autorisées sur les bâtiments non repérés au plan de zonage ou pour les projets non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

B. Les constructions neuves

Par leur échelle, leur composition, leur volumétrie et leurs motifs décoratifs (l'ensemble des éléments de structure et de décors agrémentant la façade : corniches, bandeaux, encadrements de baies, chaînes d'angle ...), les constructions neuves doivent faire référence à la typologie architecturale des constructions traditionnelles de Mortagne, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain s'il est de nature à assurer l'intégration architecturale du projet.

Par un souci d'intégration au tissu et au site existant, elles devront rester modestes et éviteront de prendre pour référence des exemples très particuliers, voire uniques dans le tissu.

C. Les devantures de magasins

Le projet devra faire apparaître clairement les enseignes, les stores et dispositifs de fermeture envisagés.

Le projet devra tenir compte de la façade du bâtiment, afin d'assurer une cohérence entre les différents éléments. On s'attachera en particulier, à laisser visibles tous les éléments de modénature jouxtant la nouvelle devanture.

Qu'elles soient traitées en applique ou en feuillure, les devantures seront dans la continuité des étages, assurant visuellement la descente de charge de l'immeuble.

La réalisation d'une devanture unitaire sur plusieurs bâtiments mitoyens est interdite.

Les devantures anciennes, visibles ou cachées sous des habillages, présentant un intérêt patrimonial seront restaurées, dans le respect de leurs structures et de leurs matériaux.

Les devantures en feuillure

Ce type de disposition sera obligatoire, dans le cas où la façade du bâtiment devant recevoir une devanture comporte des percements traditionnels de qualité.

Pour une façade qui a été modifiée, il sera envisageable de recréer des percements.

Les devantures en applique

La devanture en applique sera utilisée si le rez-de-chaussée du bâtiment possède déjà une ouverture large ou si le gros œuvre a été réalisé pour être masqué.

Les dispositifs de fermetures

Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera un rideau à mailles ou plein posé à l'intérieur de la devanture. Dans le cas d'un rideau plein, il sera obligatoirement positionné derrière le linteau de la façade.

Les stores bannes

Les stores seront mobiles, sans joues, à lambrequin (retombée verticale) droit. Les mécanismes des stores seront le plus discrets possible, et la pose adaptée au type de devanture (en applique ou en feuillure).

Les stores seront réalisés en toile de teintes unies (*ou avec des rayures et bandes limitant les contrastes / deux couleurs maximum*), et harmonisées avec celles de l'architecture et de l'environnement. L'emploi de toiles plastique brillantes est interdit.

D. Les clôtures

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (*sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens*). En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Les clôtures anciennes

Les murs anciens constitués de moellons apparents ou enduits d'une hauteur supérieure à 2 mètres et les murs bahuts surmontés d'une grille seront conservés ou restaurés ; *il en sera de même pour les portails et portillons*.

Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.

Les clôtures neuves

Sont autorisés uniquement les types de clôtures suivants :

- des clôtures maçonnées pleines, d'une hauteur de 2 mètres minimum,
- des clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille traditionnelle.

Dans les deux cas, elles seront réalisées soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, présentant les mêmes textures et couleur qu'un enduit ancien.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes dans l'environnement du projet (*forme, positionnement, matériaux, couleurs*).

Des clôtures plus légères - *grillage accompagné d'une haie taillée constituée d'essences locales* - compatibles avec la vocation résidentielle de la zone pourront être admises en dehors des limites sur voies et emprises publiques.

Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.

Les boîtes aux lettres

Les boîtes sont encastrées dans le mur de clôture ou de façade et non saillantes sur la voie publique.

Les percements dans les clôtures

Les entrées de garages ou de jardins se référeront aux porches ou passages cochers existants.

E. L'aspect architectural des constructions annexes ou dépendances

Les constructions annexes ou dépendances de type garage, tonnelle, abri de jardin, "salon d'hiver" répondront aux critères suivants :

- Elles composeront avec les bâtiments existants et l'environnement tant par leur dessin, leur écriture architecturale, que la nature, la texture et la couleur des matériaux, la mise en œuvre et les finitions proposées.
- La couverture sera réalisée soit en tuiles plates ou en ardoise, soit en bardeaux de bois, soit en métal de type cuivre ou zinc pré-patiné.
- Pour les constructions annexes jouxtant l'enceinte de ville, la structure sera désolidarisée de cette dernière, la ligne d'égout sera positionnée en dessous du couronnement du mur.

DISPOSITIONS POUR LA ZONE UB UNIQUEMENT

FAÇADES

Les façades seront réalisées soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en bardage bois (brut ou prégrisailé), soit en matériaux d'aspect terre (pisé), soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces matériaux.

Le traitement des menuiseries pour les ouvertures visibles depuis l'espace public sera d'aspect bois ou type bois ; **matériau type PVC interdit.**

PENTES DES TOITURES

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 45° et 55° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin, piscines...), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines etc. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale cohérente.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Les châssis de toit seront à pose encastrée, de proportion plus haute que large **et d'une dimension maximale de 0,8 par 1 m (si visibles depuis l'espace public).**

Les toitures terrasses sont autorisées soit ponctuellement pour des jonctions de bâtiments soit recouvrant la totalité **d'une construction secondaire type annexe ou extension (ou principale non visible depuis l'espace public)** ; elles devront être végétalisées et/ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

MATERIAUX DES COUVERTURES

Habitations, les seuls matériaux autorisés sont de type :

- la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum)
- l'ardoise naturelle (*l'imitation ardoise est autorisée dans la mesure où elle est non visible depuis l'espace public*)
- le bardeau de bois
- le zinc pré patiné et le cuivre sont autorisés uniquement sur les extensions, annexes, appentis.

Vérandas, ou verrières : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale sont autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Abris de jardins et les annexes : en plus des types de matériaux autorisés pour la construction principale sont autorisés en couverture le bois, les bardeaux d'asphalte de teinte noire ou rouille ainsi que la tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate.

Constructions à usage autre qu'habitation : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les tôles métalliques ondulées sont interdites.

Une dérogation aux règles édictées ci-dessus sera autorisée dans le cas d'une construction ou installation à caractère provisoire sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (*sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens*). En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres. De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants (*y compris portails et portillons*) sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes dans l'environnement du projet (*forme, positionnement, matériaux, couleurs*).

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés:

- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- mur bahut surmonté d'une grille traditionnelle (*répartition 1/3 - 2/3 à privilégier*) ainsi qu'une hauteur - *sauf réfection ou prolongement clôture existante* - maximale de 2 m ; maçonnerie traditionnelle : pierres, briques ou enduits pleins.
- les murs d'une hauteur maximale de 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération sauf impossibilité technique.

La mutualisation des stationnements sur des parcs privés ou publics sera recherchée.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UB 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 3 : ZONE UH

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UH correspond aux noyaux historiques des petits bourgs. La zone UH inclue en premier lieu le bâti ancien mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des villages, quelques constructions plus récentes insérées au sein du tissu ou en extension.

La zone UH est définie selon les caractéristiques morphologiques suivantes : implantation du bâti à l'alignement ou en léger retrait, sur une des limites séparatives créant un front bâti discontinu.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles autorisées à l'article UH 2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sauf les exploitations pré-existantes à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'être compatibles avec l'environnement bâti et paysager impliquant une atténuation des éventuelles nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UH 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UH 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

- Le changement de destination du bâti existant vers la fonction d'entrepôt et l'extension des constructions existantes à usage d'entrepôt à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées.

L'implantation avec un retrait différent (*minimum 1 m*) est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une **bande dite principale**, comprise entre 0 et 10 mètres à partir de l'emprise publique existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives. *L'implantation avec un retrait minimal de 1 m est néanmoins autorisée pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes.*

En **dehors de la bande principale**, les constructions nouvelles, [les extensions et adjonctions](#) pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, en dehors de la bande principale, la hauteur de la construction ne pourra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 6,50 m au faîtage sauf lorsqu'une construction est déjà implantée sur la limite séparative ; dans ce dernier cas, la hauteur de la construction nouvelle peut être égale à celle de la construction existante voisine.

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;
- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur [créant une vue directe sur la propriété voisine](#) comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). [Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.](#)

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée ou voisine d'une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) ;
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes, matériaux et couleurs des couvertures et façades du bâti percheron qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation de construction existante devront s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLU.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU devront respecter les prescriptions définies au titre V, chapitre 3.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

Volet roulant : pour le bâti ancien (datant d'avant 1950) : le volet roulant devra être encastré à l'intérieur de la construction et ne devra pas être visible depuis l'espace public.

FAÇADES

Les façades seront réalisées soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en clins de bois, soit en matériaux d'aspect terre (pisé), soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces matériaux.

Le traitement des menuiseries pour les ouvertures visibles depuis l'espace public sera d'aspect bois ou type bois ; **matériau type PVC interdit.**

PENTES DES TOITURES

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 45° et 55° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin, piscines...), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines etc. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale cohérente.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large. Leur dimension ne devra pas dépasser 0,80 m par 1 m sur la façade visible depuis l'espace public.

Les toitures terrasses sont autorisées soit ponctuellement pour des jonctions de bâtiments soit recouvrant la totalité d'une *construction secondaire type annexe ou extension (ou principale non visible depuis l'espace public)* ; elles devront être végétalisées et/ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

MATERIAUX DES COUVERTURES

Habitations, les seuls matériaux autorisés sont de type :

- la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum)
- l'ardoise naturelle (*l'imitation ardoise est autorisée dans la mesure où elle est non visible depuis l'espace public*)
- le bardeau de bois
- le zinc pré patiné et le cuivre sont autorisés uniquement sur les extensions, annexes, appentis.

Vérandas, ou verrières : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale sont autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Abris de jardins et les annexes : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale sont autorisés en couverture le bois, les bardeaux d'asphalte de teinte noire ou rouille ainsi que la tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate.

Constructions à usage autre qu'habitation : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les tôles métalliques ondulées sont interdites.

Une dérogation aux règles édictées ci-dessus sera autorisée dans le cas d'une construction ou installation à caractère provisoire sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN

Éléments bâtis remarquables repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2°) figurant au document graphique.

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

CLÔTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants *(y compris portails et portillons)* sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes dans l'environnement du projet (forme, positionnement, matériaux, couleurs).

Les clôtures anciennes

Les murs anciens constitués de moellons apparents ou enduits d'une hauteur supérieure à 2 mètres ou de murs bahuts surmontés d'une grille seront conservés ou restaurés.

Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés:

- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- mur bahut surmonté d'une grille traditionnelle (répartition 1/3 - 2/3 à privilégier) ainsi qu'une hauteur - *sauf réfection ou prolongement clôture existante* - maximale de 2 m ; maçonnerie traditionnelle : pierres, briques ou enduits pleins.
- les murs d'une hauteur maximale de 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux,
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux,
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc,
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération sauf impossibilité technique.

La mutualisation des stationnements sur des parcs privés ou publics sera recherchée.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UH 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UH 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 4 : ZONE UC

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UC correspond aux extensions urbaines relativement récentes, souvent réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

La zone UC est définie selon les caractéristiques morphologiques suivantes: implantation soit en retrait par rapport à la voie soit à l'alignement, type d'habitat relativement diversifié (individuel libre ou groupé, individuel, petit collectif...).

La zone présente un sous-secteur UC1 qui correspond aux extensions de Mortagne-au-Perche et de Saint-Langis-lès-Mortagne dont certains bâtiments présentent une hauteur importante.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles autorisées à l'article UC 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UC 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UC 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat et l'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Le changement de destination du bâti existant vers la fonction d'entrepôt et l'extension des constructions existantes à usage d'entrepôt à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;

- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur [créant une vue directe sur la propriété voisine](#) comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UC uniquement :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70%.

En secteur UC1 :

L'emprise au sol est non réglementée.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UC uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.

Dans la zone UC1 uniquement :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés dans la limite de la hauteur fixée dans la zone.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.)

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles plates petit moule en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Est autorisée **a minima** la tuile plate, sans nez, d'une densité minimale de 18 tuiles au m² de coloris allant du rouge foncé au brun **ou de teinte ardoisée**.

Les châssis de toit doivent être intégrés **verticalement** dans le rampant de la toiture.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés uniquement :

- les murs de 0,80 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dont l'ensemble ne pourra excéder 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs de 0,80 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dont l'ensemble ne pourra excéder 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- palissades, panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

Les clôtures anciennes

Les murs anciens constitués de moellons apparents ou enduits d'une hauteur supérieure à 2 mètres ou de murs bahuts surmontés d'une grille seront conservés ou restaurés.

Les ajouts de matériaux « type bâche » sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré préférentiellement en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

La mutualisation des stationnements sur des parcs privés ou publics sera recherchée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UC 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UC 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 5 : ZONE UD

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UD correspond aux extensions urbaines principalement réalisées «au coup par coup» à dominante résidentielle. Elles correspondent à des secteurs peu denses aux formes urbaines peu composées et discontinues.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf celles autorisées à l'article UD 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article UD 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UD 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Le changement de destination du bâti existant vers l'artisanat à condition que le bâtiment soit lié à une activité existante sur le site et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'activités artisanales à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- L'extension des constructions existantes à usage d'entrepôt à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UD, les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en continuité des façades des constructions voisines déjà édifiées.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement. La marge de recul existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles ([sauf annexes \$\leq 50 m^2\$](#)) [et les extensions](#) s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de recul observée sera d'au moins 3 mètres. Cette distance est portée à 4 mètres si le mur [créant une vue directe sur la propriété voisine](#) comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

[Les annexes \(\$\leq 50 m^2\$ \) pourront venir jouxter la limite séparative ou devront respecter un retrait minimal de 2 m.](#)

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Pour tout le secteur UD, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante. De même une telle construction peut être aménagée, réhabilitée ou reconstruite après sinistre au même emplacement.

La marge de recul existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée ou voisine d'une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés dans la limite de la hauteur fixée dans la zone.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restauration de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

[Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.](#)

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.)

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles plates en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Est autorisée [a minima](#) la tuile plate, sans nez, d'une densité minimale de 18 tuiles au m² de coloris allant du rouge foncé au brun [ou de teinte ardoisée](#).

Les châssis de toit doivent être intégrés [verticalement](#) dans le rampant de la toiture.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés uniquement :

- les murs de 0,80 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dont l'ensemble ne pourra excéder 1,80m compatible avec l'aspect résidentiel de la zone ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs de 0,80 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dont l'ensemble ne pourra excéder 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- palissades, panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m².

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UD 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UD 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 6 : ZONE UE

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'accueil d'équipements publics et au confortement des activités existantes.

La zone UE comprend un sous-secteur UEf correspondant au centre socio-éducatif de Saint-Hilaire-le-Châtel.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes en zone UE uniquement :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ou à un usage d'entrepôt, autres que celles autorisées à l'article UE 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UE 2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes en zone UEf uniquement :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, à un usage de bureaux ou d'entrepôt et à un usage agricole autres que celles autorisées à l'article UE 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UE 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans la zone UE uniquement, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ou à un usage d'entrepôt à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.

Dans la zone UEf uniquement, sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, à un usage agricole ou à un usage de bureaux ou d'entrepôt à condition d'être directement liées à un des équipements publics ou d'intérêt collectif existants ou prévus concomitamment.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 – Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Les constructions et installations, par leurs situations, leurs volumes, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles plates en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une mutualisation des stationnements est à rechercher au sein de l'existant.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UE 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UE 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 7 : ZONE UT

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone UT correspond à l'accueil d'équipements liés au tourisme, aux loisirs et aux activités culturelles.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sauf celles mentionnées à l'article UT2 ;
- Les commerces autres que celles visées à l'article UT 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol et la création de campings autres que ceux autorisés à l'article UT 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être liées à l'activité touristique ou culturelle ;
- L'extension et les annexes des habitations déjà existantes
- Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt si elles sont liées à l'activité touristique ou culturelle
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.
- Les commerces et les hébergements pour l'accueil touristique en lien avec l'activité touristique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés dans la limite de la hauteur fixée dans la zone.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Les constructions et installations, par leurs situations, leurs volumes, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une mutualisation des stationnements est à rechercher au sein des opérations.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UT 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UT 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 8 : ZONE UP

CARACTÈRE DU SECTEUR

Le secteur UP correspond au site remarquable de l'abbaye de la Trappe.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article UP 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'Abbaye de la Trappe ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés dans la limite de la hauteur fixée dans la zone.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) devront respecter les prescriptions définies au titre V, chapitre 3.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Une mutualisation des stationnements est à rechercher au sein des opérations.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UP 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UP 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 9 : ZONE UY

CARACTÈRE DU SECTEUR

Il s'agit des zones urbaines à vocation d'activités économiques.

Quatre types de zones :

- UY : zone à vocation industrielle et artisanale (Les Gaillons, Saint-Gilles à Mauves-sur-Huisne)
- UYa : zone à vocation artisanale principalement (communes de Bazoches-sur-Hoëne, Courgeon, Coulimer, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Pervençères, Mortagne-au-Perche, Saint-Hilaire-le-Châtel, Mauves-sur-Huisne, Saint-Langis-lès-Mortagne, Saint-Mard-de-Réno, Soligny-la-Trappe)
- UYb : secteur lié à l'aérodrome
- UYc : zone à vocation commerciale (Préfontaine)

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UY, UYa, UYb, et UYc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et de commerce autres que celles autorisées à l'article UY 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article UY 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans la zone UYc, sont également interdits :

- Les activités industrielles ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage artisanal autres que celles autorisées à l'article UY 2.

Dans le secteur UYa, sont également interdits :

- Les activités industrielles autres que celles autorisées à l'article UY 2 ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles autorisées à l'article UY 2 ;
- Les constructions à usage de commerce autres que celles autorisées à l'article UY 2.

Dans le secteur UYb, sont également interdits :

- Les activités industrielles ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone UY, UYa, UYb, UYc sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- L'extension des constructions à usage commercial présentes - sur les zones UY exclusivement - à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'être en cohérence avec les activités existantes sur la zone
- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations dans les conditions suivantes :
 - Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage)
 - Et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel
 - l'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Sont également autorisées l'extension et la création des annexes des constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UYa uniquement, sont également autorisées :

- Les constructions à usage commercial et l'évolution des industries existantes (à la date d'approbation du PLUi admises), sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone.
- L'extension des constructions à usage agricole et forestier sous réserve qu'elles soient compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur UYc uniquement, sont également autorisées :

- Les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales, sous réserve qu'elles soient compatibles et en cohérence avec les activités déjà présentes sur la zone à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur UYb uniquement, sont également autorisées :

- Les constructions liées et nécessaires à l'activité et au développement de l'aérodrome.
- Les hébergements et accueil de loisirs en lien et compatible avec l'aérodrome.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimal de 10 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

Des implantations différentes pourront être autorisées en fonction de celles des constructions existantes sur la zone.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'extension des constructions existantes peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou [avec un retrait minimal de 1 m](#).

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter :

- soit sur une [ou plusieurs](#) limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires,
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 3 mètres.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de l'extension de ces constructions, la marge de recul existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs UY et UYa : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur UYb, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur UYc, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Si la nouvelle construction est accolée ou voisine d'une construction existante d'une hauteur plus importante, elle pourra avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

L'aménagement et les extensions des constructions existantes sont autorisés dans la limite de la hauteur fixée dans la zone.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies ou à l'exploitation des énergies renouvelables sont admis, sous réserve d'une intégration paysagère discrète et qualitative favorisant ainsi les emplacements les moins visibles avec qu'une teinte homogène, foncée et mate notamment pour les panneaux solaires (ossatures comprises).

Aspect extérieur des constructions

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Dans le cas des extensions de bâtiments de teinte claire, une teinte identique à l'existant est admissible.

Clôtures

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens). En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres. De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Les clôtures seront constituées soit :

- de grilles ou de grillages doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (celles citées à l'annexe 3)
- absence de clôture
- d'une haie vive d'essences locales (celles citées à l'annexe 3)
- d'autres clôtures pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondront à des nécessités liées aux activités entraînant une sécurité particulière.

La hauteur maximale des clôtures rigides sera de 2 m. Une hauteur plus importante pourra ponctuellement être autorisée pour la nécessité de certaines activités. Les portails d'entrée pourront être implantés en retrait de la voie, de manière à permettre l'arrêt d'un semi-remorque. Les clôtures pourront être biaisées par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité.

Zones de stockage

Les zones de stockages de matériel ou de matériaux inesthétiques seront en cas de besoin implantées en dehors du champ de visibilité des voies de circulation et entourées d'un masque végétal.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. La mutualisation des espaces de stationnement sera privilégiée.

Une mutualisation des stationnements est à rechercher au sein des opérations.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 du CU (anciennement L123-1-5 III 2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UY 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UY 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTÈRE DU SECTEUR

Le secteur 1AU correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble ou phasée dans le temps en fonction de l'avancement des équipements internes à la zone.

L'opération est phasée dans le temps à travers les orientations d'aménagement et de programmation visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation des bourgs, de quelques constructions plus récentes.

Le secteur 1AU est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement du pôle centre et des gros bourgs.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AU 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLUi.

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

L'implantation des nouvelles constructions doit se faire dans le respect du rythme des constructions de l'ensemble bâti environnant.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver)

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;
- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur [créant une vue directe sur la propriété voisine](#) comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles plates en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Est autorisée [a minima](#) la tuile plate, sans nez, d'une densité minimale de 18 tuiles au m² de coloris allant du rouge foncé au brun [ou de teinte ardoisée](#).

Les châssis de toit doivent être intégrés [verticalement](#) dans le rampant de la toiture.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés uniquement :

- les murs de 0,80 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dont l'ensemble ne pourra excéder 1,80m et devront être compatibles avec l'aspect résidentiel de la zone ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de murs existants. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs de 0,80 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dont l'ensemble ne pourra excéder 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.

- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.

- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- palissades, panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,

- aucune clôture.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cependant, la recherche d'une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'opération pourra être admise tout en restant compatible aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AU 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 2 : ZONE 1AUC

CARACTÈRE DU SECTEUR

Le secteur 1AUC correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti majoritairement constitué d'extensions urbaines relativement récentes à dominante pavillonnaire.

Le secteur 1AUC est destiné prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette dominante résidentielle.

La zone présente un sous-secteur 1AUCa qui correspond aux extensions des villages.

L'ouverture à l'urbanisation des zones devra être compatible au phasage des orientations d'aménagement et de programmation et pourra se faire au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUC 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLUi.

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait minimal de 1 mètre.

L'implantation des nouvelles constructions doit se faire dans le respect du rythme des constructions de l'ensemble bâti environnant.

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;
- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur [créant une vue directe sur la propriété voisine](#) comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf si la nouvelle construction est accolée à une construction existante d'une hauteur plus importante. Dans ce dernier cas, la hauteur de la nouvelle construction ne pourra néanmoins excéder celle de la construction voisine existante.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

[Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.](#)

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles plates en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Est autorisée [a minima](#) la tuile plate, sans nez, d'une densité minimale de 18 tuiles au m² de coloris allant du rouge foncé au brun [ou de teinte ardoisée](#).

Les châssis de toit doivent être intégrés [verticalement](#) dans le rampant de la toiture.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets et les portes d'entrées et de garages pleines.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés:

- les murs de 0,80 m à 1,50 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois et compatibles avec l'aspect résidentiel de la zone ; cette hauteur maximale de 1,50m pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de murs existants. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec l'aspect résidentiel de la zone.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs de 0,80 m à 1,50 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois ; cette hauteur maximale de 1,50 m pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de murs existants. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cependant, la recherche d'une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'opération pourra être admise tout en restant compatible aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans les zones 1AUC uniquement :

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m².

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Dans les zones 1AUCa uniquement :

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 50% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction, retranchée de 200 m².

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUC 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUC 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 3 : ZONE 1AUH

CARACTÈRE DU SECTEUR

Le secteur 1AUH correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions visant à s'intégrer dans un contexte bâti constitué d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial. L'ouverture à l'urbanisation des zones devra être compatible au phasage des orientations d'aménagement et de programmation et pourra se faire au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUH 2 ;
- La création de terrain de campings ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLUi.

Sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit avec un retrait de 1 mètre.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

L'implantation des nouvelles constructions doit se faire dans le respect du rythme des constructions de l'ensemble bâti environnant.

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La marge de recul observée sera d'au moins 2 mètres ;
- Cette distance est portée à 4 mètres si le mur [créant une vue directe sur la propriété voisine](#) comporte des ouvertures à l'étage (niveau supérieur de l'allège à plus de 3 mètres du sol naturel ou remanié). Dans le cas d'un châssis de toit, la distance de recul de 4 mètres est calculée à partir de la base du vitrage du châssis de toit.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

- Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).
- La hauteur maximale de la construction par rapport à la rue (mesurée au point le plus haut de la ou des limites sur rue) ne pourra excéder de plus de 2 mètres les hauteurs maximales par rapport au terrain naturel définies ci-dessus.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume et une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes, matériaux et couleurs des couvertures et façades qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation de construction existante devront s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLU.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

FAÇADES

Les façades seront réalisées soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identiques aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en clins de bois, soit en matériaux d'aspect terre (pisé), soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces matériaux.

PENTES DES TOITURES

Les toitures doivent respecter un angle compris entre 45° et 55° comptés par rapport à l'horizontale. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes non accolées (exemple : abris de jardin, piscines...), ni aux appendices tels que vérandas, appentis, piscines etc. Il n'est pas fixé de pente aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Les châssis de toit seront à pose encastrée et de proportion plus haute que large.

Les toitures terrasses sont autorisées soit ponctuellement pour des jonctions de bâtiments soit recouvrant la totalité d'une [construction secondaire type annexe ou extension \(ou principale non visible depuis l'espace public\)](#) ; elles devront être végétalisées et/ou recouvertes d'un caillebotis en bois.

MATERIAUX DES COUVERTURES

Habitations, les seuls matériaux autorisés sont de type :

- la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum)
- l'ardoise naturelle (*l'imitation ardoise est autorisée dans la mesure où elle est non visible depuis l'espace public*)
- le bardeau de bois
- le zinc pré patiné et le cuivre sont autorisés uniquement sur les extensions, annexes, appentis.

Vérandas, ou verrières : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale sont autorisés les matériaux en verre ou d'aspect similaire.

Abris de jardins et les annexes : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale sont autorisés en couverture le bois, les bardeaux d'asphalte de teinte noire ou rouille ainsi que la tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte sombre et mate.

Constructions à usage autre qu'habitation : d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les tôles métalliques ondulées sont interdites.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets, les portes garages pleines et les portails.

Le traitement des menuiseries pour les ouvertures visibles depuis l'espace public sera d'aspect bois ou type bois ; **matériau type PVC interdit.**

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils soient non visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, et non visible depuis l'espace public. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. **L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).** En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants (*y compris portails et portillons*) sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes dans l'environnement du projet (*forme, positionnement, matériaux, couleurs*).

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés:

- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les murs d'une hauteur maximale de 1,80m ; cette hauteur maximale pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE 1AUH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cependant, la recherche d'une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'opération pourra être admise tout en restant compatible aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUH 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUH 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 4 : ZONE 1AUT

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone 1AUT correspond à un secteur naturel destiné à l'accueil de nouvelles constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUT 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat sauf celles visées à l'article 1AUT 2 ;
- Les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article 1AUT 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUT 2.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE 1AUT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLUi.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone ;
- Les constructions artisanales et à usage d'habitations liées à la zone de loisirs ;
- Les commerces sous réserve d'être liés à la zone de loisirs ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- La création de campings sous réserve qu'elle soit compatible avec l'environnement en termes de nuisances et de réseaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 1AUT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 1 mètre minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver.

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

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du CU (anciennement L123-1-5-III 2°) (jardins et espaces ouverts à préserver)

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...);
- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions voisines

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE 1AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les projets de constructions nouvelles devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

ARTICLE 1AUT 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cependant, la recherche d'une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'opération pourra être admise tout en restant compatible aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE 1AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUT 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUT 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 5 : ZONE 1AUY

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone 1AUY correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux activités économiques industrielles et artisanales.

La zone 1AUY comprend deux secteurs :

- Un secteur 1AUYa, destiné aux activités artisanales principalement et les activités commerciales qui y sont liées,
- Un secteur 1AUYb, destiné aux activités artisanales uniquement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones devra être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et pourra se faire au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUY, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 1AUY 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les commerces autres que ceux autorisés à l'article 1AUY 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUY 2 ;
- Les campings en dehors des terrains aménagés ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur 1AUYa et 1AUYb, sont également interdits :

- Les activités industrielles ;
- L'hébergement hôtelier.

Dans le secteur 1AUYb uniquement, sont également interdits :

- Les commerces.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLUi.

Dans l'ensemble de la zone 1AUY, sont autorisés :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;
- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitations dans les conditions suivantes :
 - Sous réserve d'être nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, etc.)
 - Et à condition d'être intégrées au bâtiment professionnel

Dans le secteur 1AUYa uniquement, sont également autorisées :

- Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles soient cohérentes avec les autres activités déjà existantes dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles **et les extensions** doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, ce retrait doit être observé par rapport à la limite donnant sur la voie la plus importante. Les autres limites peuvent être considérées comme des limites séparatives pour l'application de la présente règle.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver
- Afin de respecter l'harmonie du rythme d'implantation des constructions existantes.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles [et les extensions](#) peuvent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;
- soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives minimal de 3 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5-III 2°) (jardins et espaces ouverts à préserver)

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur 1AU7: la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur 1AU7a, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur 1AU7b, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans la mesure de la hauteur.

Une hauteur différente est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain et aux constructions existantes

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

[Les éléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies ou à l'exploitation des énergies renouvelables sont admis, sous réserve d'une intégration paysagère discrète et qualitative favorisant ainsi les emplacements les moins visibles en maintenant une teinte homogène, foncée et mate notamment pour les panneaux solaires \(ossatures comprises\).](#)

Aspect extérieur des constructions

Les enduits, les peintures de ravalement et les briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Clôtures

[Par délibération du conseil communautaire, les clôtures \(y compris les portails et portillons\) sont soumises à déclaration préalable. L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme \(sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens\). En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.](#)

[De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.](#)

Les clôtures seront constituées soit :

- de grilles ou de grillages doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- d'une haie vive d'essences locales
- absence de clôture
- d'autres clôtures pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondront à des nécessités liées aux activités entraînant une sécurité particulière.

La hauteur maximale des clôtures rigides sera de 2 m. Une hauteur plus importante pourra ponctuellement être autorisée pour la nécessité de certaines activités. Les portails d'entrée pourront être implantés en retrait de la voie, de manière à permettre l'arrêt d'un semi-remorque. Les clôtures pourront être biaisées par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité.

Zones de stockage

Les zones de stockages de matériel ou de matériaux inesthétiques seront en cas de besoin implantés en dehors du champ de visibilité des voies de circulation et entourées d'un masque végétal.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou en mutualisant des espaces entre activités.

Cependant, la recherche d'une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'opération pourra être admise tout en restant compatible aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

Les constructions et aménagements devront être compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 3 du PLUi.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUY 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUY 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 6 : ZONE 1AUE

CARACTÈRE DU SECTEUR

La zone 1AUE correspond à un secteur naturel ou faiblement urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions dédiées aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit du développement de la résidence pour les personnes âgées au Pin-la-Garenne.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLUi.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations publiques ou nécessaires aux services d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitations à condition d'être liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf impossibilité technique. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les constructions nouvelles **et les extensions** peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- en observant un recul de 5 mètres minimum.

Les petits édifices techniques peuvent s'implanter sans restriction à l'alignement ou en retrait.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver

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

Les constructions nouvelles **et les extensions** doivent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives ;
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP,
- Lorsque la partie de la parcelle à proximité de l'alignement fait l'objet d'une protection au titre des jardins et espaces ouverts à préserver.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations, par leurs situations, leurs volumes, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cependant, la recherche d'une mutualisation des stationnements à l'échelle de l'opération pourra être admise tout en restant compatible aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de toute construction ou aménagement, le projet s'efforcera de préserver les éléments et espaces végétaux les plus remarquables et les plus perceptibles depuis l'espace public proche ou lointain.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre du L151-19 (anciennement 123-1-5-III-2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUE 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE 1AUE 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants ou à créer à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE 7 : ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU comprend des espaces actuellement non urbanisés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est soumise à une modification du PLUi.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 2AU 5 - SURFACES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul minimale de 1 mètres mesurée à partir de l'alignement réglementaire de la voirie existante ou de la voirie à modifier ou à créer.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant un recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**ARTICLE 2AU 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Mettre en œuvre, dans la mesure du possible, les moyens pour l'aménagement numérique du secteur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DU SECTEUR

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre à certaines conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- un **secteur Ap**, espace agricole à protéger en raison de son intérêt paysager, zones de projet à long termes et secteur de captage d'eau potable.
- un **secteur de taille et de capacité limitées Ay** qui correspond à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture isolés au sein de l'espace agricole,
- **Aya** : une zone de dépôt liée à du stockage de matériaux à Saint-Langis-lès-Mortagne

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, Ap, Ay et Aya, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des travaux, des constructions et installations dans le prolongement de l'activité agricole / acte de production (ex. transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles dans les conditions prévues à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme), ou nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA ou qui participent à la diversification de l'activité (type agro-tourisme...) ainsi que celles autorisées à l'article A 2.

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature sont également interdits en zone A.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN12 (secteur route express) à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap, sont autorisés :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :
 - pour les constructions supérieures à 200 m² de surface de plancher, l'extension (incluant les surfaces constitutives et non constitutives de surface de plancher) de la construction ne pourra pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document,

- pour les constructions inférieures à 200 m² de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 100 m² (*incluant les surfaces constitutives et non constitutives de surface de plancher*) et devra s'effectuer dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document.
- La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :
 - d'être liée à une habitation existante
 - de ne pas dépasser une superficie de 50 m² de surface de plancher (*ou à défaut d'emprise au sol avec un seul niveau*) et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,50m au faitage, à la date d'opposabilité du présent document.
 - de respecter une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale. Cette distance peut être augmentée jusqu'à 80m si la parcelle présente une configuration spéciale et si le projet présente une intégration paysagère particulièrement soignée ;
 - à condition que le bâtiment annexe ne dépasse pas la hauteur du bâtiment principal.
- Les bassins de piscines sont autorisés dans la limite de 100 m² maximum d'emprise au sol. La distance séparant la piscine de la construction principale doit être inférieure ou égale à 30m (*sauf justifications sur la présence de contraintes spécifiques relatives aux patrimoines ou aux risques*) ;
- Les changements de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le principe de réciprocité à proximité des sites agricoles ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou la réhabilitation de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre / *démolition* et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...) ainsi que les constructions d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone ;
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels les affouillements et exhaussements de sol.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, seules les occupations et utilisations du sol compatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont autorisées.

Toute occupation et utilisation du sol sur les terrains concernés par les voies à conserver, modifier ou à créer repérées sur le document graphique sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement.

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ay, Aya et Ap, sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :
 - Qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments agricoles existants sauf :
 - Pour les cas justifiés par la nature de la production agricole
 - Pour la création d'activités nouvelles avec la création de siège ex-nihilo
 - Si la délocalisation d'un bâtiment est nécessaire en raison de contraintes fortes sur le site existant
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances, notamment visuelles.
- *Les extensions mesurées des constructions et les bâtiments annexes (maximum 100 m² d'emprise au sol par exploitation sans toutefois dépasser la surface au sol du ou des bâtiments initiaux) aux exploitations forestières, sous réserve que ces évolutions soient compatibles avec l'environnement bâti et paysager.*

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments principaux de l'exploitation.
- Les constructions et installations qui sont dans le prolongement de l'activité agricole de production et en lien avec la diversification de l'activité agricole
- Les locaux annexes à l'habitation et les piscines enterrées, liées à un logement de fonction existant ou créé concomitamment sur la même unité foncière, d'une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Le changement de destination des bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1.
- La création de campings si elle est liée à la diversification de l'activité agricole existante.

Dans le secteur Ay uniquement, sont autorisés :

- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets d'origines agricoles, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sous réserve qu'ils soient liés aux activités économiques en place ;
- Une augmentation de l'emprise au sol de 50% par rapport à celle existante est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions et si celles-ci sont liées aux activités existantes ; dans le cas d'un site comportant plusieurs activités économiques, cette **augmentation d'emprise bâtie** pourra être portée à 100% au sein de l'enveloppe définie **sans toutefois dépasser 80 % de l'emprise de la zone Ay** ;
- Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m², une augmentation de cette dernière est autorisée jusqu'à 50 m² sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions si celles-ci sont liées aux activités existantes ;
- Les nouvelles constructions destinées à accueillir des bureaux si ces derniers sont liés à l'activité existante et dans la limite de 40 m² de surface maximale d'emprise au sol.

Dans le secteur Aya uniquement, sont autorisés :

- Les dépôts liés et nécessaires à l'activité de stockage de matériaux, **les déchets non dangereux ou inertes**.

Dans le secteur Ap uniquement, sont autorisés :

- Les travaux, les aménagements, les équipements et installations d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation des parcelles concernées.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des usages, pratiques et affectations admis dans la zone et effectués dans le respect de la nature et des caractéristiques des espaces classés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN12.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

Par rapport à la RN 12 (*secteur route express*), les constructions non agricoles (*hors exceptions de l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme*) doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 100 m comptés à partir de l'axe de la voie. Seuls *ces exceptions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Par rapport aux routes départementales *situées en dehors des espaces agglomérés*, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m comptés à partir du milieu de la voie. Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes doivent être édifiées soit à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies existantes.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque le projet avoisine une construction existante, en bon état, ou dans le cadre d'une mise aux normes d'un bâtiment d'exploitation agricole existant, qui serait édifiée avec un retrait différent.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantée non conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension horizontale ou verticale pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions à usage agricole

Les constructions *nouvelles et les extensions* doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Pour les autres constructions

Les constructions *nouvelles et les extensions* doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins égale à 2 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif - *pour lesquels l'implantation est libre* - et peuvent bénéficier d'une adaptation - *abaissant le retrait minimal à 1 m minimum* - dans le cadre d'extensions ou évolutions du bâti existant.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de recul existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, **ne doit pas excéder 9 mètres**. Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.

L'alinéa précédent ne s'applique pas pour :

- les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les exploitations agricoles et bâtiments à usage économique lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial [ou de](#) celle des constructions adjacentes.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS [sauf agricoles et forestières](#)

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

[Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.](#)

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Les volumes, matériaux et couleurs des couvertures et façades qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation de construction existante devront s'appuyer pour l'habitat sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLU.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU (anciennement L123-1-5-III 2°) devront respecter les prescriptions définies au titre V, chapitre 3.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES et FORESTIÈRES

Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées, notamment à travers leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Dans le cas des extensions de bâtiments de teinte claire, une teinte identique à l'existant est admissible.

L'utilisation du bois est recommandée.

Dans un souci d'intégration des projets agricoles **et forestiers**, les constructions **nouvelles**, bâtiments **et extensions** devront être accompagnés d'un masque végétal favorisant une insertion paysagère soignée. Les zones de stockages de matériel et de matériaux reprendront ce principe et seront de préférence implantés en dehors du champ de visibilité de circulation.

ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Pour les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables, toutes les règles ci-dessus à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

Clôtures

Les murs de clôture et les talus arborés existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents ou de panneaux PVC et de brande est interdit.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET AUTRES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuile de pays en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Est autorisée [a minima](#) la tuile plate, sans nez, d'une densité minimale de 18 tuiles au m² de coloris allant du rouge foncé au brun [ou de teinte ardoisée](#).

Les châssis de toit doivent être intégrés [verticalement](#) dans le rampant de la toiture.

INTERVENTIONS SUR LE BÂTI ANCIEN

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L151-19) (ancien article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique.

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets, les portes garages pleines et les portails.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres.

De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants (*y compris portails et portillons*) sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes dans l'environnement du projet (forme, positionnement, matériaux, couleurs).

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés:

- les murs de 0,80 m à 1,50 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois ; cette hauteur maximale de 1,50m pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de murs existants. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel et rural de la zone ; *en fonction du contexte, ces clôtures seront doublées de haies composées d'essences locales.*
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs de 0,80 m à 1,50 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dans le respect de l'aspect rural et résidentiel de la zone ; cette hauteur maximale de 1,50m pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel et rural de la zone ; en fonction du contexte, ces clôtures seront doublées de haies composées d'essences locales.
- panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées préférentiellement des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique, les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5-III-2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE A 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal 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 activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal et notamment les sites Natura 2000, les ZNIEFF, les zones inondables et les sites classés. La valeur écologique, les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur Ns**, qui correspond aux espaces naturels sensibles (zone Natura 2000...);
- Un **secteur Np**, qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...);
- Un **secteur NI**, qui correspond à l'emprise des secteurs de loisirs où seront admis des équipements légers;
- Un **secteur Ne**, qui correspond à l'emprise d'équipements d'intérêt collectif, et notamment les stations d'épuration situées en secteur sensible d'un point de vue environnemental;
- Un **secteur Nj**, qui correspond à l'emprise de jardins familiaux où seront admis des équipements légers;
- Un **secteur de taille et de capacité limitées Ny** qui correspond à des sites accueillant des activités économiques isolées au sein de l'espace naturel.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article N 2.

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération;
- En secteur inondable identifié sur le document graphique, les remblaiements et endiguements. Les zones soumises au PPRI devront respecter le règlement en vigueur;
- Le stationnement isolé de caravanes;
- Les habitations légères de loisirs hormis pour la zone NI.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le document graphique, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN12 (*secteur route express*) à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-38 (anciennement 123-1-5 IV 1° du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N sont uniquement autorisés :

- Les aménagements et travaux destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels ;
- Les changements de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le principe de réciprocité à proximité des sites agricoles ;
- Les chemins piétonniers, pistes cyclables et sentiers équestres et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif et les installations s'ils sont nécessaires à la mise en place d'équipements publics en lien notamment avec les divers réseaux et sous réserve d'intégrer les caractéristiques des espaces concernés ;
- La création ou l'extension des installations liées aux équipements d'infrastructure à condition que la préservation des sites et des paysages soit assurée ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- La gestion forestière durable et les travaux permettant une valorisation économique et respectueuse des ressources du territoire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des usages, pratiques et affectations admis dans la zone et effectués dans le respect de la nature et des caractéristiques des espaces classés.

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), toute occupation et utilisation du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'article L113-1 (anciennement 130-1 du Code de l'Urbanisme) comme précisé dans le chapitre 2 au titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des risques repérés sur le plan de zonage, sont également interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque, notamment celles citées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Dans les secteurs soumis à des nuisances liées aux infrastructures routières, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les prescriptions citées au chapitre 4 du titre V du présent règlement sont interdites.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN12 (*secteur route express*) à l'exception des cas cités au chapitre 4 « Route classée à grande circulation » du titre V du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 4 du titre V du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document graphique sont interdites.

Dans la zone N à l'exception du secteur Ns, sont également autorisés :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans les conditions suivantes :
 - pour les constructions supérieures à 200m² de surface de plancher, l'extension *(incluant les surfaces constitutives et non constitutives de surface de plancher)* de la construction ne pourra pas dépasser 50% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document
 - pour les constructions inférieures à 200m² de surface de plancher, l'extension de la construction ne pourra pas dépasser 100m² *(incluant les surfaces constitutives et non constitutives de surface de plancher)* et devra s'effectuer dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document.
- La construction d'annexes (garage, abri...) à condition :
 - d'être liée à une habitation existante ;
 - de ne pas dépasser une superficie de 50 m² de surface de plancher *(ou à défaut d'emprise au sol avec un seul niveau)* et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,50m au faîtage, à la date d'opposabilité du présent document ;
 - de respecter une distance maximale de 30 m par rapport à la construction principale. Cette distance peut être augmentée jusqu'à 80m si la parcelle présente une configuration spéciale et si le projet présente une intégration paysagère particulièrement soignée ;
 - à condition que le bâtiment annexe ne dépasse pas la hauteur du bâtiment principal.
- Les bassins de piscines sont autorisés dans la limite de 100 m² d'emprise au sol. La distance séparant la piscine de la construction principale doit être inférieure ou égale à 30m *(sauf justifications sur la présence de contraintes spécifiques relatives aux patrimoines ou aux risques)*.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages et espaces naturels :
 - les affouillements et exhaussements;
 - les exploitations forestières.
- **Les extensions mesurées des constructions agricoles existantes et les bâtiments annexes (maximum 60 m² d'emprise au sol) aux exploitations agricoles, sous réserve que ces évolutions soient compatibles avec l'environnement bâti et paysager.**
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou la réhabilitation de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre / **démolition** et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11 (anciennement L123-1-5-II 6° du CU), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions définies à l'annexe 1.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Dans le secteur NI uniquement, sont autorisés :

- Les aménagements des secteurs de loisirs et la réalisation d'équipements légers de loisirs.

Dans le secteur Np uniquement, sont autorisés :

- L'aménagement et la restauration des bâtiments anciens.
- Les aménagements, les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité touristique, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

Dans le secteur Nj uniquement, sont autorisés :

- Les abris de jardins dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ny uniquement, sont autorisés :

- Une augmentation de l'emprise au sol de 50% par rapport à celle existante sur la zone est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions et si celles-ci sont liées à l'activité existante ;
- Les nouvelles constructions destinées à accueillir des bureaux si ces derniers sont liés à l'activité existante et dans la limite de 40 m² de surface maximale d'emprise au sol.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès :**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voie de circulation :

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain, dans la mesure du possible, ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RN 12, les constructions (*hors exceptions de l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme*) doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à **100 m** comptés à partir de l'alignement de la voie. Seuls **ces exceptions** et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes doivent être édifiées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies existantes.

Les équipements publics, ainsi que les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions **nouvelles et les extensions** doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif - *pour lesquels l'implantation est libre* - et peuvent bénéficier d'une adaptation dans le cadre d'extensions ou évolutions du bâti existant.

Pour des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, la marge de recul existante peut être réduite de 0,3m pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, [jusqu'au point le plus haut de la construction](#). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions. Les extensions des constructions existantes devront respecter la hauteur des constructions adjacentes.

Secteur Np : la hauteur n'est pas réglementée.

L'alinéa précédent ne s'applique pas pour :

- les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les exploitations forestières lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment initial ou dans la limite des constructions adjacentes.

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines, [conseils pour les constructions neuves](#)) et le CAUE (fiches architecturales et paysagères - valoriser le patrimoine). Les références sont rappelées en annexe 5.

[Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.](#)

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

Les volumes, matériaux et couleurs des couvertures et façades qu'il s'agisse de construction neuve ou de réhabilitation de construction existante devront s'appuyer pour l'habitat sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLU.

Lorsque des constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti traditionnel (îlot, hameau) présentent des caractéristiques communes qualitatives (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture), elles seront a priori à reprendre par la nouvelle construction ou le nouvel aménagement et pourront être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (type PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les interventions portant sur des constructions et éléments repérés au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5-III 2°) du CU devront respecter les prescriptions définies au titre V, chapitre 3.

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

IMPLANTATIONS, VOLUMES, FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET DES EXTENSIONS

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à cette partie du Perche est interdit.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Ce choix s'appuiera sur le cahier de recommandations architecturales et urbaines édité par le PNR du Perche à la date d'approbation du PLUi (annexe 5).

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.). En règle générale, les toitures seront composées de deux versants principaux dont la pente sera comprise entre 45° et 55°.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte aux couvertures d'ardoises naturelles ou tuiles de pays en règle générale, plus ponctuellement de tuiles mécaniques). Les volumes et bâtiments annexes pourront recevoir d'autres types de couverture (aspect zinc, vitrages pour les vérandas, etc.).

Est autorisée [a minima](#) la tuile plate, sans nez, d'une densité minimale de 18 tuiles au m² de coloris allant du rouge foncé au brun [ou de teinte ardoisée](#).

Les châssis de toit doivent être intégrés [verticalement](#) dans le rampant de la toiture.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade. Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type et couleurs).

Les finitions de type brillantes sont interdites pour les volets, les portes garages pleines et les portails.

ELEMENTS TECHNIQUES ET DISPOSITIFS LIES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Pour les constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables, toutes les règles ci-dessus à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

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

- que leur teinte soit homogène, foncée et mate y compris les ossatures,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux n'étant pas disposés en saillie,
- qu'ils soient composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée,
- qu'ils soient regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les capteurs solaires, les éoliennes domestiques, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

INTERVENTIONS SUR LE BATI ANCIEN

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L.151-19 (anciennement 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique.

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie / asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

CLOTURES :

Par délibération du conseil communautaire, les clôtures (y compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable. *L'implantation des clôtures à l'alignement est la norme (sauf cas particuliers dont stationnement sur les zones nouvelles ou discontinuité du bâti sur les secteurs anciens).* En dehors des règles définies ou de la réfection / prolongation d'une clôture existante, la hauteur maximale des clôtures sera de deux mètres. De façon dérogatoire, les restaurations partielles et à l'identique de l'existant, sont admissibles.

Dans tous les cas, sont interdits :

- l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates
- l'emploi de plaques de béton
- les finitions blanches brillantes.

La conservation des clôtures et murs anciens existants (*y compris portails et portillons*) sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

Les portails, portillons et couronnements de murs respecteront les formes traditionnelles des clôtures anciennes existantes dans l'environnement du projet (*forme, positionnement, matériaux, couleurs*).

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés:

- les murs de 0,80 m à 1,50 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois dans le respect de l'aspect rural et résidentiel de la zone ; cette hauteur maximale de 1,50m pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel et rural de la zone ; en fonction du contexte, ces clôtures seront doublées de haies composées d'essences locales.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie et en limite avec une voie privée, les types de traitements suivants sont uniquement autorisés :

- les murs de 0,80 m à 1,50 m surmontés de grille d'aspect métallique ou de lisse d'aspect bois ; cette hauteur maximale de 1,50m pouvant être dépassée en cas de réfection ou de prolongement de mur existant. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les murs pleins d'une hauteur de 2m maximum. Ces murs seront traités soit en maçonnerie à pierres vues d'aspect et de couleur identique aux matériaux locaux, soit en briques d'aspect traditionnel, soit en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable, soit en une combinaison de ces différents matériaux.
- les grilles d'aspect métallique ou lisses d'aspect bois compatibles avec le caractère résidentiel et rural de la zone ; en fonction du contexte, ces clôtures seront doublées de haies composées d'essences locales.
- panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales décrites à l'article 13 doublées éventuellement de grillage dont les soubassements en plaques de béton ne pourront excéder 0,25 m hors sol,
- aucune clôture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le titre V, chapitre V détaille les règles applicables en matière de stationnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Dans le cas de projet de changement de destination de bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 (anciennement L123-1-5-II 6°), les aménagements liés aux nouvelles activités devront être sobres, limités en surface et adaptés à leur contexte patrimonial et paysager.

Les éléments paysagers repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 (anciennement L123-1-5-III-2°) doivent être conservés dans les conditions définies dans les chapitres 2 et 3 au titre V du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par une demande d'autorisation.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées à l'annexe 3 du présent règlement. Une liste d'essence interdite figure à l'annexe 3.

SECTION III : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N 14 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE N 15 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ELEMENTS GRAPHIQUES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

RISQUES D'INONDATION

PPRI de l'Huisne

Les communes de Combot, Corbon, Courgeon, Feing, La Chapelle-Montligeon, Le Pin-la-Garenne, Mauves-sur-Huisne, Réveillon, Saint-Denis-sur-Huisne et Saint-Mard-de-Réno sont soumises aux prescriptions du PPRI de l'Huisne approuvé le 25 avril 2006. Dans ces communes, une servitude intégrant un zonage et un règlement, fixe les règles applicables permettant la prise en compte du risque inondation.

Atlas des zones inondables

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage et correspondant, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la cote minimale des plus hautes eaux et de ne pas créer de nouveaux logements, en dehors des communes concernées par le PPRI.

RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune de Coulimer est soumise aux prescriptions du PPR mouvement de terrain approuvé le 20 août 2007.

Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques de mouvement de terrain sont soumis aux prescriptions du PPR mouvement de terrain.

La commune de Courgeon est également impactée par le risque mouvement de terrain lié à des cavités et est soumise aux prescriptions du PPRN, prescrit en mai 2015, en remplacement des règles actuelles de l'arrêté préfectoral qui règlemente d'ores et déjà l'utilisation du sol.

ZONE DE PROTECTION DES CAPTAGES

En secteur de zone de protection des captages inscrits au plan de zonage, pris en compte dans les secteurs Ap, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux édictés au sein des arrêtés préfectoraux annexés au PLUi :

- source de la Ferrière sur la commune de Pervençères, arrêté préfectoral du 4 août 2008
- forage de la Renardières sur la commune de Saint-Jouin-de-Blavou, arrêté préfectoral du 26 août 2005
- captage de Saint-Hilaire-le-Châtel en date du 21 décembre 2010
- captage de Sainte-Céronne lès Mortagne : mai 2015
- captage de la Pilette – Soligny la Trappe
- captage de la Guerollière – Comblot

RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉ AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est concerné par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des recommandations pour la prise en compte de ce risque sont données à l'annexe 5 du présent règlement.

RISQUES D'EFFONDREMENT DES CAVITÉS SOUTERRAINES

Le territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Mortagne-au-Perche est concerné par le risque d'effondrement des cavités souterraines. Le plan de zonage et le règlement du PLUi reprennent ce risque selon 2 niveaux en fonction de la nature et de la précision de ce dernier.

Cavités souterraines avérées, d'origine non déterminée et les ouvrages souterrains

A l'intérieur des périmètres définis (*application d'un périmètre de 60 m autour des cavités souterraines avérées ou des indices de cavité d'origine indéterminée ou naturelle et ouvrages souterrains permettant l'intégration théorique du cône d'effondrement*), seront uniquement autorisés les aménagements légers (*annexes ou extensions mesurées des constructions existantes*) ou la réalisation d'une nouvelle construction sous réserve d'investigations complémentaires permettant d'évaluer puis d'adapter le projet à la nature du risque.

Exploitations à ciel ouvert (ECO), les puits (PTS) et marnières comblées (MC)

Les exploitations à ciel ouvert (*ECO*), les puits (*PTS*) et marnières comblées (*MC*) sont des indices qui impliqueront une information du pétitionnaire lors d'une demande d'urbanisme dans un périmètre proche sans pour autant intégrer un rayon de sécurité spécifique autour du point délimité sur le zonage du PLUi.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES

Pour le site classé de la forêt de Réno-Valdieu et ses abords, toute construction devra respecter l'article R.425-17 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

a) Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;

b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas. »

ELEMENTS VEGETAUX PROTEGES AU TITRE DU L151-19 ET L151-23

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L.151-19 (anciennement L.123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

La suppression et la modification substantielle des haies à préserver identifiées au plan de zonage seront soumises à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer ou modifier substantiellement un élément identifié sont autorisés et dispensés d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de portions de haies arrivés à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

A l'instruction, il pourra être autorisé ponctuellement et sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Il sera demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie (à proximité ou non du site) sur le territoire communautaire, d'une longueur et d'un rôle équivalents et à partir exclusivement d'essences locales (cf annexe 3).

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Ce 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 par l'article du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

FONDS DE JARDINS À PRESERVER

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés en fonds de jardins à préserver. Sont uniquement autorisés les abris de jardins ou annexes de moins de 20m².

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DU BATI

ELÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme), certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

La modification des constructions existantes repérées au titre de l'article L.151-19 (anciennement L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme) est soumise à déclaration préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLUi.

Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

ARCHEOLOGIE

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique inscrits au plan de zonage ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES, VOIES ET CHEMIN A PRESERVER

INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique. Les constructions notamment à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

La RN12 fait l'objet d'un classement de catégorie 3, engendrant une bande de prise en compte de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure, secteur affecté par le bruit. La RD 912 fait également l'objet d'un classement en catégorie 4, impliquant sur ce même principe une bande de 30 mètres pour la prise en compte du bruit.

L'arrêté préfectoral portant publication des cartes de bruit stratégiques pour les grandes infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU, annexe 6.4 et les zones sont reportées au plan des servitudes.

ROUTE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN12 (*secteur route express*).

Cette règle ne s'applique pas, [en application des articles L.111-6 et 7 du Code de l'urbanisme](#) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- [aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;](#)
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TRACE INDICATIF DE VOIRIE SIGNALE AU TITRE DU L 151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L151-38 (anciennement L123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, certains chemins et sentiers présentant un intérêt à être conservés, modifier ou à créer, bénéficient d'une mesure de protection particulière. Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentiers identifiés et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 (anciennement L123-1-5-IV 1° du Code de l'Urbanisme), le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré ou offrir une solution alternative équivalente.

CHAPITRE 5 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HABITAT : | |
| Zones UB, UH, UC et UD Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble | 1 place pour les constructions de moins de 80m ² de surface de plancher et 2 places au-delà. |
| Zones 1AU Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations | 2 places par logement |
| Foyer de personnes âgées et maison de retraite | 1 place pour 250 m ² de surface de plancher minimum |
| Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat | Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher |
| EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF : | Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues. |
| ACTIVITES : | |
| Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt | 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage |
| Commerce, construction à usage de bureaux – services | 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher |
| Hôtel, restaurant | 1 place de stationnement pour 30 m ² de surface de plancher |
| Camping | 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts |

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

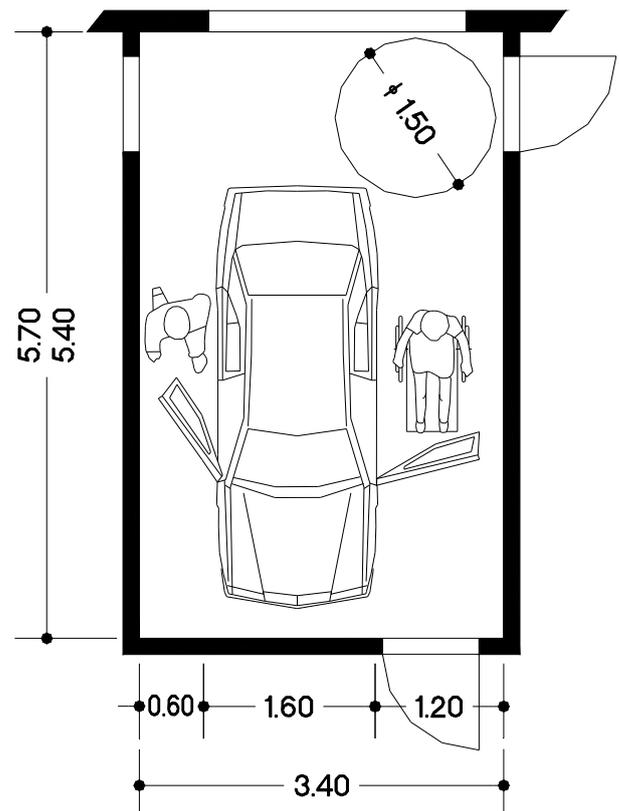
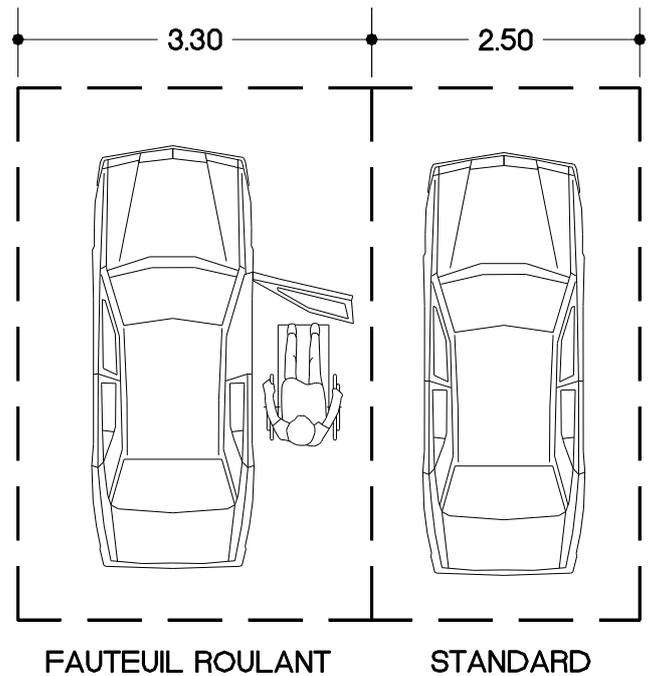
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



ANNEXES

ANNEXE N°1 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 (anciennement L123-1-5-II 6°)

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi dans les conditions définies ci-après.

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisée que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE

Le changement de destination vers une vocation nouvelle entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- Des nuisances sonores et olfactives liés à des activités économiques ou aux déplacements motorisés qui y sont liés, dans un contexte à dominante résidentielle ou faisant l'objet d'une fréquentation de loisirs (randonnées, tourisme, etc.).
- D'impact environnemental potentiel lié à la manipulation ou au stockage de matières polluantes ou aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible (proximité de site Nature 2000).
- De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de bourgs, coteau, abords des grands axes).

QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES

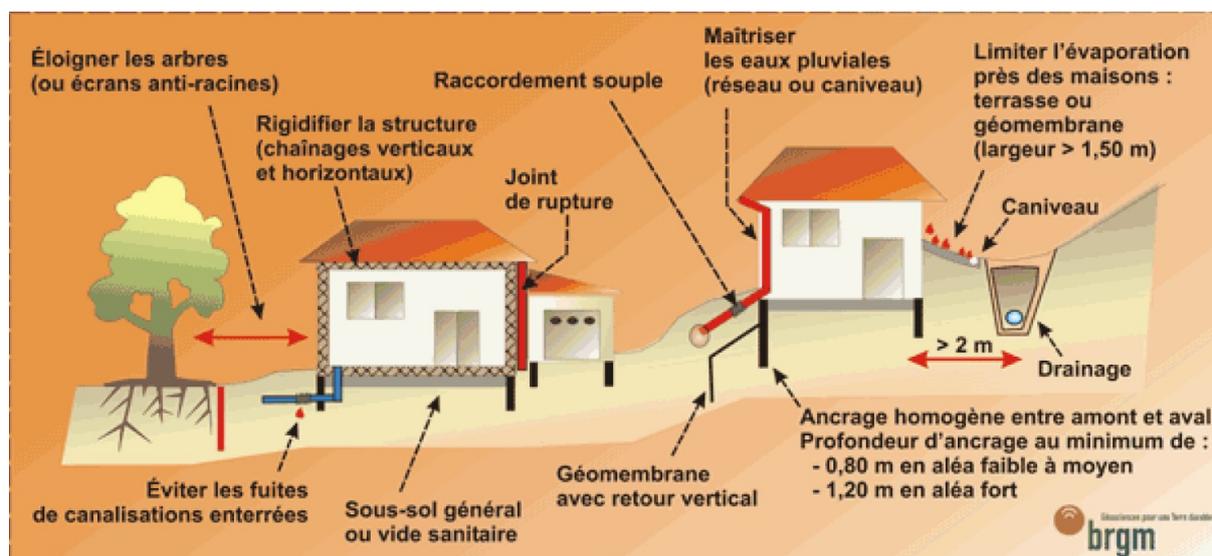
Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 50 m² de surface de plancher), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, en particulier celles qui ont été repérées au titre du L 151-19 (anciennement L123-1-5-III 2°) sur le règlement graphique, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

ANNEXE N°2 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT

La Communauté de Communes de Mortagne-au-Perche est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur en fonction du niveau du risque. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / www.argiles.fr / juillet 2013

ANNEXE N°3 : LISTES DES ESSENCES LOCALES

Hautes Tiges

Châtaignier
 Chêne pédonculé
 Chêne sessile
 Erable Sycomore Frêne
 commun
 Hêtre commun Merisier
 Noyer commun
 Orme champêtre
 Peuplier tremble Peuplier
 noir
 Peuplier blanc
 Tilleul à grandes feuilles
 Tilleul à petites feuilles

Arbres moyens

Alisier torminal
 Aulne glutineux
 Bouleau verruqueux Bouleau
 pubescent Cormier
 Charme/charmille
 Erable champêtre
 Houx
 Poirier sauvage
 Robinier faux acacia
 Saule blanc
 Saule fragile
 Sorbier des oiseleurs
 Tremble

Liste des essences interdites :

Thuyas
 Laurier palme
 Le sapin

Grands arbustes

Bourdain
 Cerisier de Ste Lucie Cornouiller
 mâle
 Cornouiller sanguin
 Cytise
 Fusain d'Europe
 Néflier
 Nerprun purgatif Noisetier/coudrier
 Pommier sauvage
 Prunellier
 Saule marsault
 Saule cendré
 Saule roux
 Sureau noir
 Troène commun
 Viorne obier
 Génévrier commun

Petits arbustes

Ajonc d'Europe
 Genêt à balais
 Viorne lantane Eglantier
 rouge
 Groseillier à maquereau
 Saule à oreillettes
 Saule à trois étamines
 Saule des vanniers

ANNEXE N°4 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Affouillement : Les affouillements sont des extractions en terre ferme, dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

Espace jardiné de pleine terre : espace non imperméabilisé.

Exhaussement : Action d'exhausser, de surélever et d'augmenter la hauteur de quelque chose.

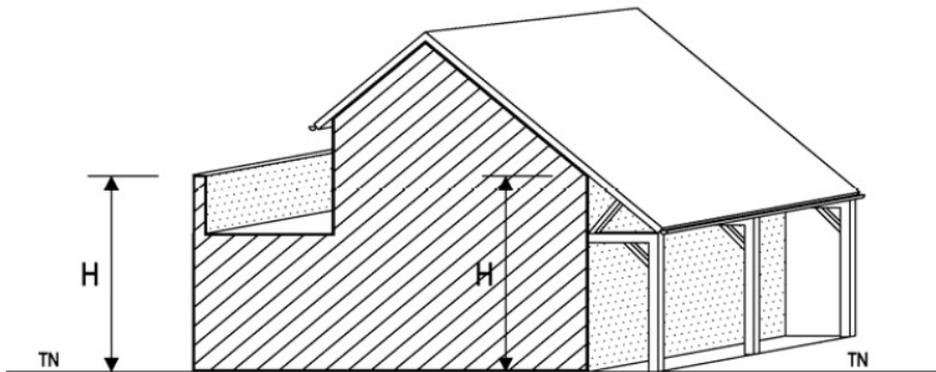
Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faitage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur absolue : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

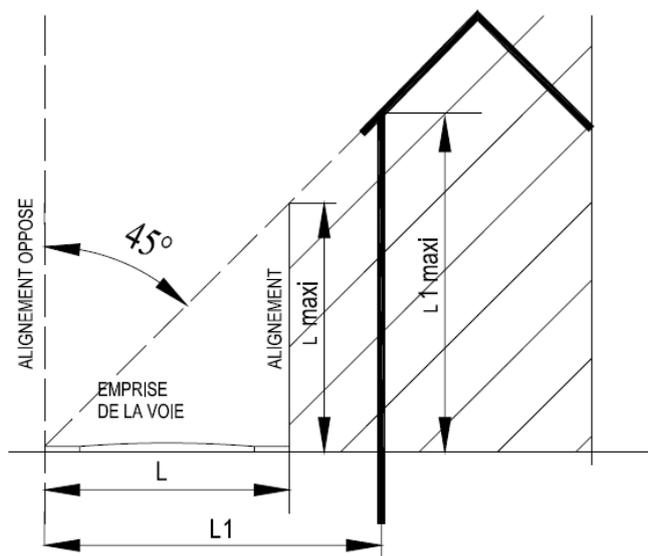
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

Hauteur de façade : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Hauteur relative : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation.

Palissade en bois : clôture faite de planches et de pieux en bois.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pastiche : imitation d'un style architectural non régional.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En Retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

ANNEXE N°5 : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édités par le PNR du Perche :

- la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron : <http://www.parc-naturel-perche.fr/le-parc-en-action/des-patrimoines-proteger/bati>
- les couleurs du bâti percheron : <http://www.parc-naturel-perche.fr/le-parc-en-action/des-patrimoines-proteger/bati>
- le cahier de recommandations architecturales et urbaines : <http://www.parc-naturel-perche.fr/le-parc-en-action/des-patrimoines-proteger/bati>
- les Conseils pour les constructions neuves dans le Perche : <http://www.parc-naturel-perche.fr/conseils-pour-les-constructions-neuves-dans-le-perche>

Les projets devront également s'inspirer du guide édité par le CAUE : fiches architecturales et paysagères – valoriser le patrimoine : <http://www.caue61.fr/>