Département de l'EURE-ET-LOIR

Communauté de Communes des Forêts du Perche

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## PIÈCE N°5a : REGLEMENT

**Elaboration du PLUI**
Document arrêté le : 5 octobre 2023
Document approuvé le :

IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

**SOMMAIRE**

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES ..... 3
II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 37
*CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ..... 38*
*CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ..... 54*
*CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ..... 70*
*CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uanc ..... 81*
*CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ..... 96*
*CHAPITRE 6 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX ..... 103*
III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 112
*CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Auh ..... 113*
*CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX ..... 126*
IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER ..... 135
*CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ..... 136*
*CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ..... 146*

# TITRE 1

## I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté de communes des Forêts du Perche à savoir aux communes de : Boissy-les-Perche, Digny, Jaudrais, La Chapelle Fortin, La Ferté-Vidame, La Framboisière, Lamblore, La Puisaye, La Saucelle, Le Mesnil-Thomas, Les Ressuintes, Louvilliers-les-Perche, Morvilliers, Rohaire et Senonches.

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

### *1) Le règlement national d'urbanisme*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

**Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

**Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**Article R. 111-4 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**Article R. 111-20 C. urb : «** Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.»

**Densité et reconstruction des constructions**

**Article R. 111-21 C. urb : «** La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22 C. urb : «** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Performances environnementales et énergétiques**

**Article R. 111-23 C. urb : «** Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3°Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils. »

**Article R. 111-24 C. urb : «** La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

**Réalisation d'aires de stationnement**

**Article R. 111-25 C. urb : «** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

**Article R. 111-26 C. urb : «** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

**Article R. 111-27 C. urb :** « 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. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

**Article R. 111-31 C. urb : «** Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

**Article R. 111-32 C. urb : «** Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

**Article R. 111-33 C. urb :**
« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.»

**Article R. 111-34 C. urb : «** La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.
Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

**Article R. 111-35 C. urb : «** Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

**Article R. 111-36 C. urb : «** Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

**Article R. 111-37 C. urb : «** Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

**Article R. 111-38 C. urb : «** Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

**Article R. 111-39 C. urb : «** Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-40 C. urb : «** En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.
Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-41 C. urb : «** Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

**Article R. 111-42 C. urb : «** Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

**Article R. 111-43 C. urb : «** Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-44 C. urb : «** Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.
Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :
1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-45 C. urb : «** Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

**Article R. 111-46 C. urb : «** Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

**Article R. 111-47 C. urb : «** Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

**Article R. 111-48 C. urb : «** L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

**Article R. 111-49 C. urb : «** L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

**Article R. 111-50 C. urb : «** Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

**Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

**Article R. 111-51 C. urb : «** Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

### *2) Servitudes d'utilité publique*

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U.I. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol,** créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLUI.

### *3) Autorisations d'urbanisme*

**Article L. 421-6 C. urb :** « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

**Article L. 421-7 C. urb :** « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

### *4) Lotissements*

**Article L. 442-9 C. urb :** «Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.»

**Article L. 442-11 C. urb** : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

### *5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles*

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. [...] ».

### *6) Secteurs archéologiques*

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, 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 ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

### *7) Autres règles*

**Article L111-19 C. urb : «** Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

**Article L111-20 C. urb : «** Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non,

affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».

**Article L111-21 C. urb : «** Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

**Article L151-31 C. urb : «** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

**Article L151-33 C. urb : «** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

**Article L111-11 C. urb : «** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme ».

## ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis, le petit patrimoine local et les murs, repérés par un signe spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies ci-après et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments, sur le petit patrimoine local et sur les murs, repérés sur le plan de zonage, doivent être conçus sans dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment, d'un petit patrimoine local ou d'un mur, repérés sur le plan de zonage, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments, d'un petit patrimoine local ou d'un mur, repérés sur le plan de zonage, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

De la même façon, les éléments bâtis existants compris à l'intérieur des servitudes de protection des monuments historiques sur Senonches, La Ferté-Vidame, Digny et Lamblore sont soumis aux mêmes prescriptions définies ci-après.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions existantes identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou comprises à l'intérieur des servitudes de protection des monuments historiques sur Senonches, La Ferté-Vidame, Digny et Lamblore, doivent être respectées, lors des ravalements, restaurations, réhabilitations, extensions (apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, modénatures, finitions, profils, proportions…).

**Principes généraux :**
Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution.
Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.
Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.
Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

**Extension/surélévation**
La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale sont maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

**Toiture et couverture**
En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.
L'ardoise peut être autorisée, si le bâtiment est déjà couvert avec ce matériau et que cela correspond à son style d'origine.
Les coyaux doivent être conservés.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées et restaurées, suivant leur aspect et leur matériau initiaux.
La suppression de lucarnes ajoutées dépourvues de pertinence au regard de la typologie architecturale de l'élément est autorisée.
Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau. Les chiens assis et les houteaux sont interdits.

Les fenêtres de toit avec petits bois verticaux peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient de taille modeste, plus hautes que larges (1 m x 0,80 cm) et qu'elles respectent la composition de façade : elles sont à aligner sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs ou des trumeaux et à encastrer dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de fenêtres de toit par rampant de toiture, obligatoirement situé en partie basse du rampant de la toiture.
Les châssis de toiture de petite taille peuvent être autorisés (type tabatière) et doivent être implantés dans la partie basse de la toiture (généralement dans le prolongement de la façade) et être dans l'axe des ouvertures de la façade, ou dans l'axe du trumeau.

**Façade – Ouvertures**
Conservation des percements d'origine.
Conservation des linteaux, encadrements, appuis de fenêtre, perrons et emmarchements d'origine.
Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes…), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent…) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire, afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.
En cas de création de baie, elle doit respecter les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine et la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

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

Sont interdites en restauration les volets, persiennes, portes ou portillons, les lisses, les clôtures ou tout élément d'habillage extérieur en PVC blanc.
Les coffres des volets roulants visibles depuis l'espace public sont interdits.

**Façade – Parements extérieurs**

Le principe général est la conservation et restauration des maçonneries et des enduits selon leurs dispositions et matériaux d'origine.
Sur les murs ou ouvrages, en pierre de taille ou en brique notamment, prévus pour rester apparents, l'enduit et la peinture sont interdits.
Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature, dureté et aspect, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
Les ouvrages en moellons, de silex ou autre, peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierre vue affleurant les têtes des moellons.

Le traitement des façades doit laisser visible les éléments décoratifs ou structurels existants lorsqu'ils n'ont pas vocation à être enduits (modénatures, chaînes d'angle,...).
Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures…) sont restaurées à l'identique.
Conservation des ouvrages de charpente visibles, abouts de chevrons, auvents.
Conservation des décors de rives ou de toiture (lambrequins, épis et crêtes de faîtage, girouettes,…).

**Les murs protégés**

Les murs, murets, piliers, portails et porches anciens protégés ne doivent pas être démolis. Les surélévations des murs protégés (type palissade ou autres) sont interdits.
Les percements nouveaux peuvent néanmoins être autorisés mais ils ne doivent pas, par leur nombre ou la nature de leur implantation, détruire la cohérence et la lisibilité d'un linéaire existant. Les portes, portillons ou portails doivent être en bois, à lames verticales jointives ou constituées de grilles en acier (sauf dispositions particulières liées à la typologie de la clôture existante identifiée). Ils doivent être peints dans une teinte choisie dans une logique d'harmonie avec la construction.
Les découpes en chapeau de gendarme (hormis les réfections à l'identique des portails « patrimoniaux » existants) sont interdites.

***Protection du cadre naturel***

Les éléments constitutifs du cadre naturel, protégés et repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage, au titre du code de l'urbanisme, se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés (article L. 113-1 du C. urb) ;
- les alignements d'arbres (L. 151-23 du C. urb) ;
- les haies (L. 151-23 du C. urb) ;
- les espaces verts paysagers (L. 151-19 et L. 151-23 du C. urb) ;
- les vergers (L. 151-23 du C. urb) ;
- les mares, étangs et plans d'eau (L. 151-23 du C. urb) ;
- les zones humides (L. 151-23 du C. urb) ;
- les cours d'eau (L. 151-23 du C. urb).

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

| **Catégories** | **Prescriptions** |
|---|---|
| Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb | Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.<br>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme. |
| Alignements d'arbres - articles L. 151-23 du C. urb et L.350-3 du code de l'environnement | Les linéaires de plantations d'alignement, repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés.<br>Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite.<br>En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent.<br>Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. |

| Catégories | Prescriptions |
|---|---|
| Haies - article L. 151-23 du C. urb | Les linéaires de haies repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage et plans de localisation des haies selon leurs enjeux) sont protégés et doivent être conservés.<br>Ces linéaires de haies font l'objet d'une protection à deux niveaux :<br>• Niveau 1 : les haies stratégiques ou haies à protection stricte<br>Il s'agit des haies les plus importantes à préserver, qui font l'objet d'une protection stricte et qui sont donc **inarrachables** (hormis cas de maladies ou de servitudes).<br>Elles regroupent notamment :<br>- Les haies le long des ripisylves ;<br>- Les haies le long des chemins de randonnées inscrits au PDIPR ;<br>- Les haies présentes dans les corridors bocagers ou forestiers identifiés sur la Trame Verte et Bleue (TVB) ;<br>- Les haies plantées dans le cadre des programmes de plantations subventionnés.<br>• Niveau 2 : les haies à enjeux ou haies à protection relative<br>Il s'agit du reste du linéaire de haies dont l'arrachage, s'il est autorisé après déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, est obligatoirement soumis à compensation. La compensation est définie de la manière suivante en fonction des enjeux suivants :<br>- enjeu hydraulique (haies sur pente de plus de 10 %) : linéaire de compensation de 2 pour 1<br>- enjeu écologique (haies présentes dans un réservoir bocager) : linéaire de compensation de 1.5 pour 1<br>- enjeu paysager (haies sur plateaux agricoles et toutes les autres haies) : linéaire de compensation de 1 pour 1.<br>Si une haie cumule plusieurs enjeux, la compensation la plus forte est appliquée.<br><br>Les haies issues de compensation sont elles mêmes protégées. |
| Espaces verts paysagers - articles L. 151-19 et 151-23 du C. urb | Espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sont seuls admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux (à l'exception des voies et du stationnement), les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. |

| Catégories | Prescriptions |
|---|---|
| Vergers - article L. 151-23 du C. urb | Les vergers repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto-sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite.<br>Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme<br>En cas de nécessité de destruction d'un verger pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions autorisés par le règlement, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent en verger. |
| Mares, étangs et plans d'eau – article L.151-23 du C.urb | Les mares, étangs et plans d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés.<br>Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.<br>La compensation en cas de destruction d'un de ces éléments doit se conformer à celle prévue par la réglementation (loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques). |
| Cours d'eau – article L.151-23 du C.urb | Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés.<br>Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.<br>En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront maintenus :<br>- Les enrochements et les palplanches le long des berges seront interdits sauf en cas de nécessité de protection des biens et des personnes.<br>- Une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau sera préservée de toute construction et toute imperméabilisation. |
| Zones humides – article L. 151-23 du C. urb | Les zones humides repérées sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées.<br>Dans ce cadre, au droit de ces zones humides :<br>• tout affouillement, exhaussement et imperméabilisation des sols est interdit<br>• tout drainage est interdit. |

***Protection des vues remarquables***

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces vues doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin

de les maintenir.

***Cheminements***
Les cheminements conservés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune et pour les itinéraires inscrits au PDIPR avec le Conseil Départemental.

## ARTICLE 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

## ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## ARTICLE 8 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces locales recommandées figure en pièce N° 5c – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche.

## ARTICLE 9 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 11 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 12 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

## ARTICLE 13 - DESTINATION DES LOCAUX

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.**

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

| Destinations | Sous-destinations | Définition |
|---|---|---|
| Habitation | • Logement<br>• Hébergement | Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.<br><br>L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. |
| Commerce et activité de service | • Artisanat et commerce de détail<br>• Restauration<br>• Commerce de gros<br>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br>• Hébergement hôtelier et touristique<br>• Cinéma | L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.<br>L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés…) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries…) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure…).<br><br>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).<br><br>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).<br><br>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »…<br><br>L'hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'applique ainsi à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts parmi lesquelles les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances…<br><br>Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le |

| | | |
|---|---|---|
| | | cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | • Industrie<br>• Entrepôt<br>• Bureau<br>• Centre de congrès et d'exposition | L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.<br><br>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.<br><br>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.<br><br>Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés<br>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés<br>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale<br>• Salles d'art et de spectacles<br>• Equipements sportifs<br>• Autres équipements recevant du public | Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.<br><br>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,…), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.<br><br>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.<br><br>Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.<br><br>Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage |
| Exploitation agricole et forestière | • Exploitation agricole<br>• Exploitation forestière | L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.<br><br>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries. |

## ARTICLE 14 – DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités brutes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) sont pris en compte.

## ARTICLE 15 – LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLUI. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

**ACCES**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

**ACROTÈRE**

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

**AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

**ATTIQUE**

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

**ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale 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.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à

vélo, local poubelle.

**BATIMENT**
Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

**CAMPING CARAVANING**
Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**CARRIÈRE**
Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**CLÔTURE**
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

**CONSTRUCTION**
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

**CONSTRUCTION EXISTANTE**
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

**CONTIGU**
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**
C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

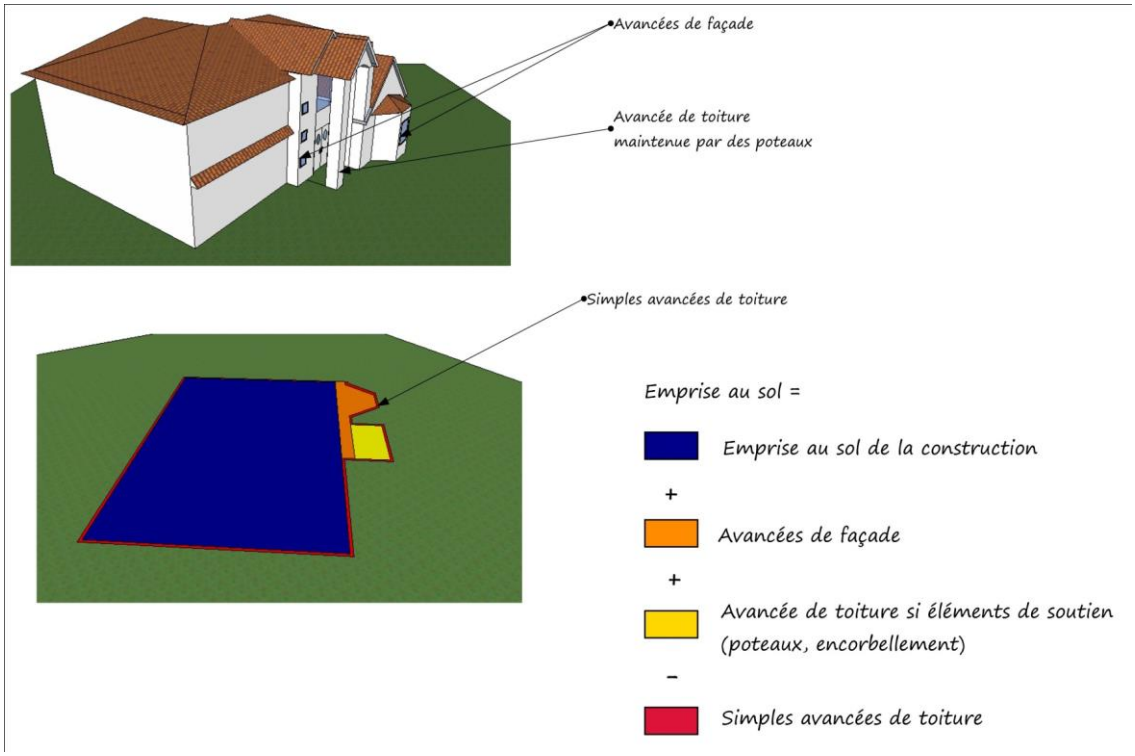
**DISTANCE**
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

**ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE**
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

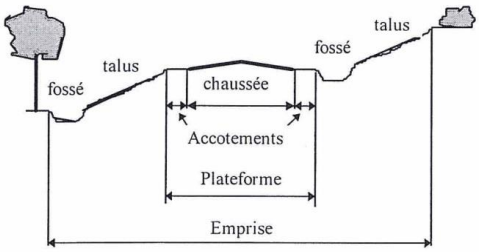
**EMPLACEMENT RESERVE**
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,….) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

**EMPRISE AU SOL**
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

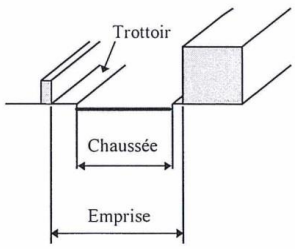



**EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).




MILIEU RURAL




MILIEU URBAIN

**EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

**ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

**EXHAUSSEMENT DE SOL**

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

**EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions

inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

**FAÇADE**
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

**FAITAGE**
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**GABARIT**
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**HABITAT COLLECTIF**
Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**HABITAT INDIVIDUEL**
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

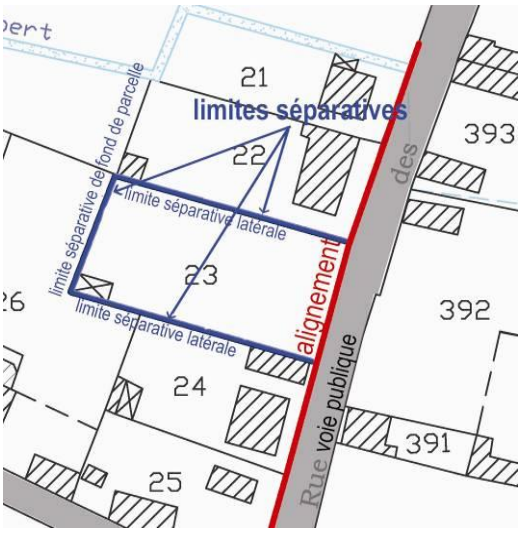
**HAUTEUR TOTALE**
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

**LAMBREQUIN**
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

**LIMITES SEPARATIVES**
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être

distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

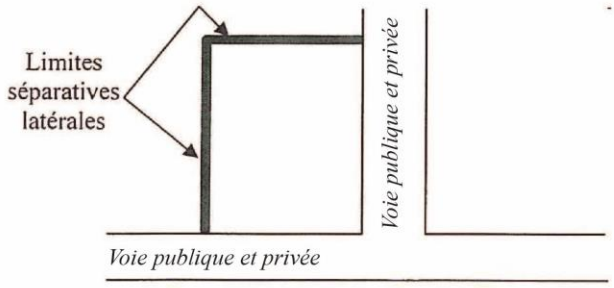



Fig 1

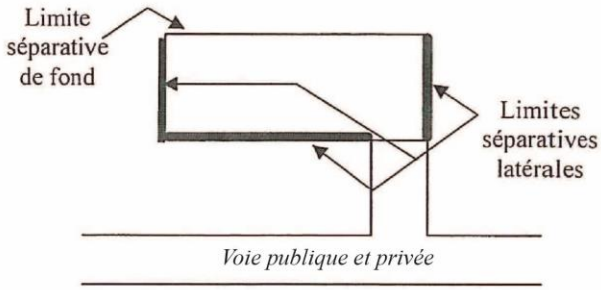



Fig 2

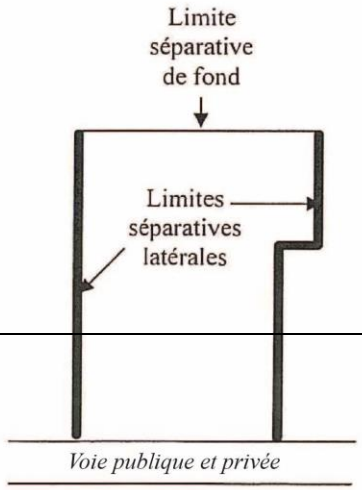



Fig 3

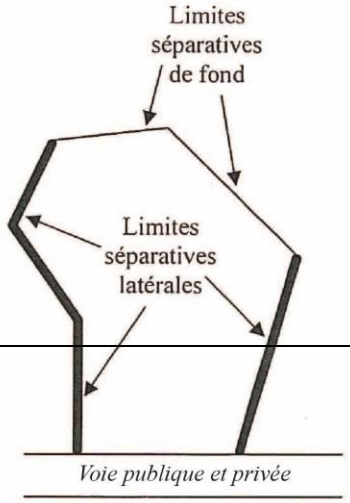



Fig 4

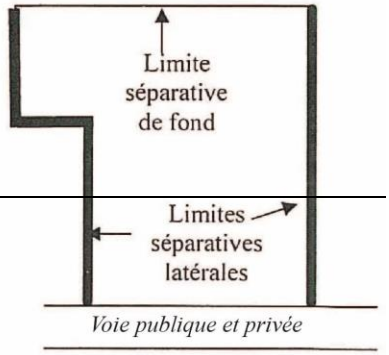



Fig 5

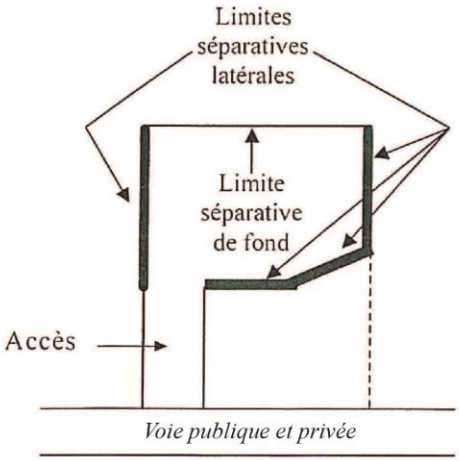



Fig 6

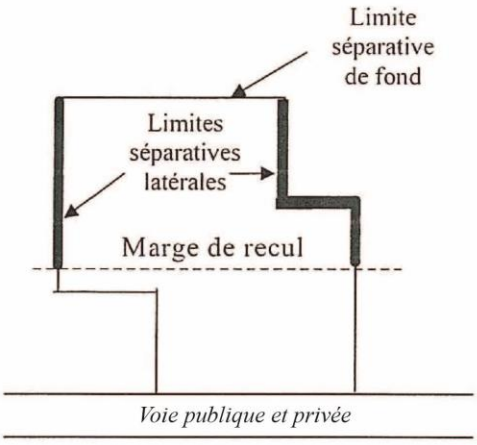



Fig 7

**LOGEMENT**
Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

**LOTISSEMENT**
Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

**LOCAL ACCESSOIRE**
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante… De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,….) de le lui acheter dans un délai d'un an.

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

**OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**
Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

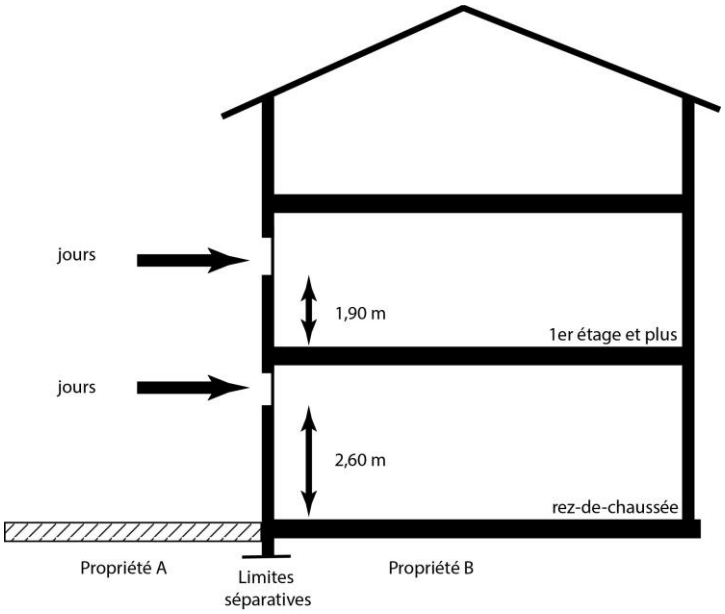
**ORIEL**
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

**OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)**
Ces notions sont définies par le Code Civil :

*Article 676 :*
*« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.*
*Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »*

*Article 677*

*« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »*




L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

**OUVRAGES EN SAILLIE**

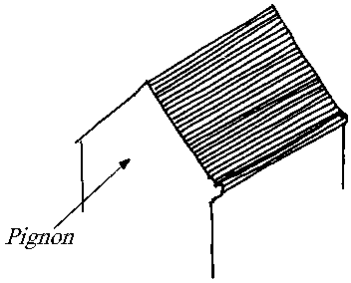
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

**PARCELLE**

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**PIGNON et MUR PIGNON**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.




**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**RECUL**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**SABLIÈRE**

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

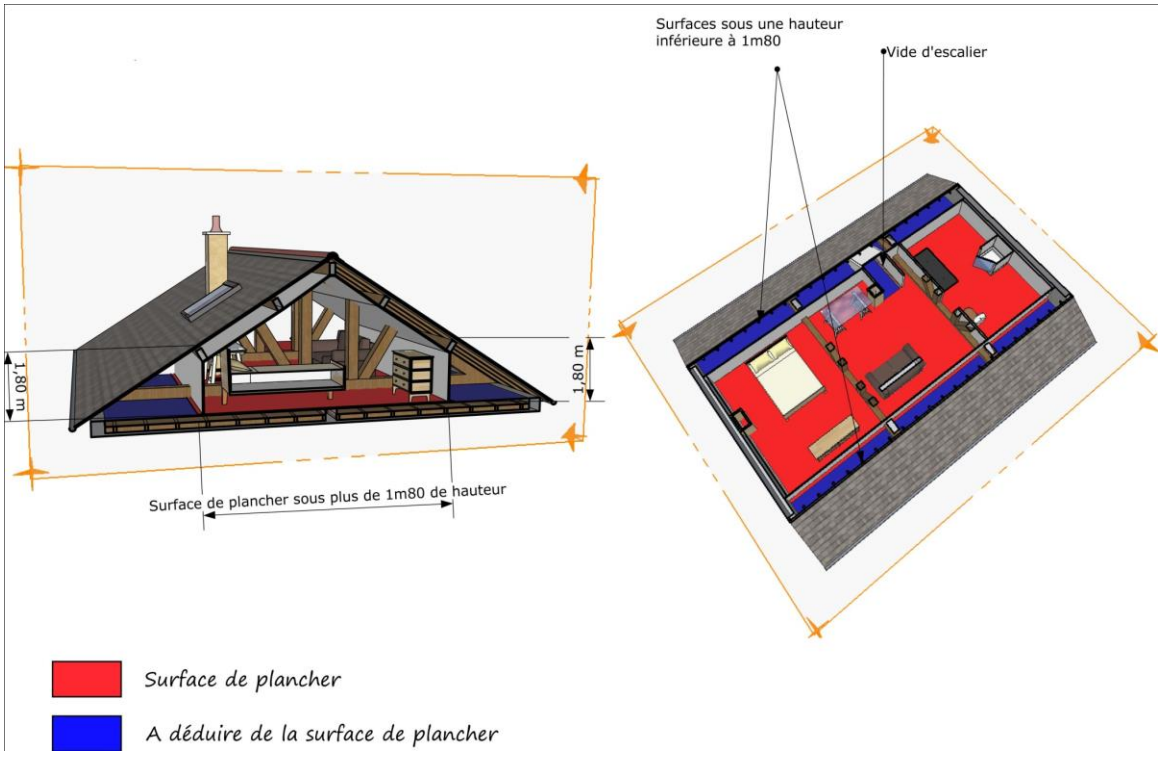
**SECTEUR**

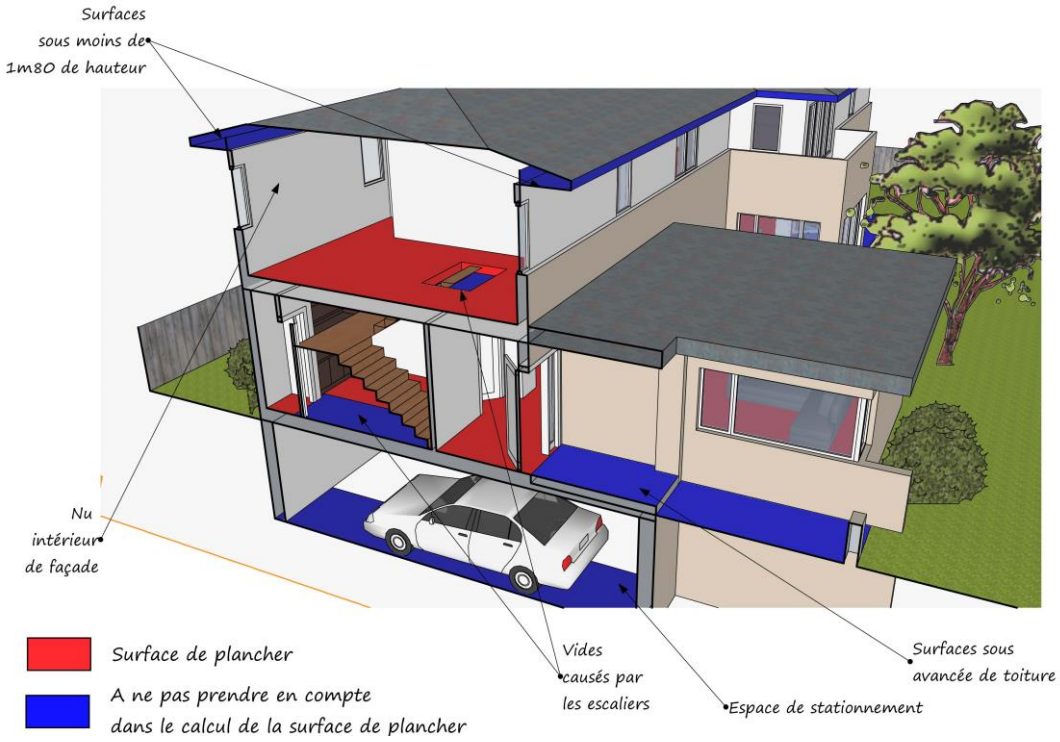
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

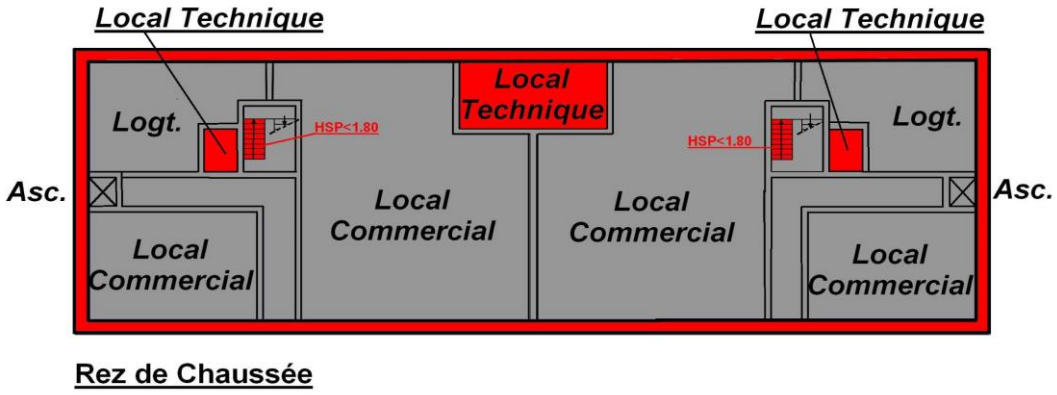
**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

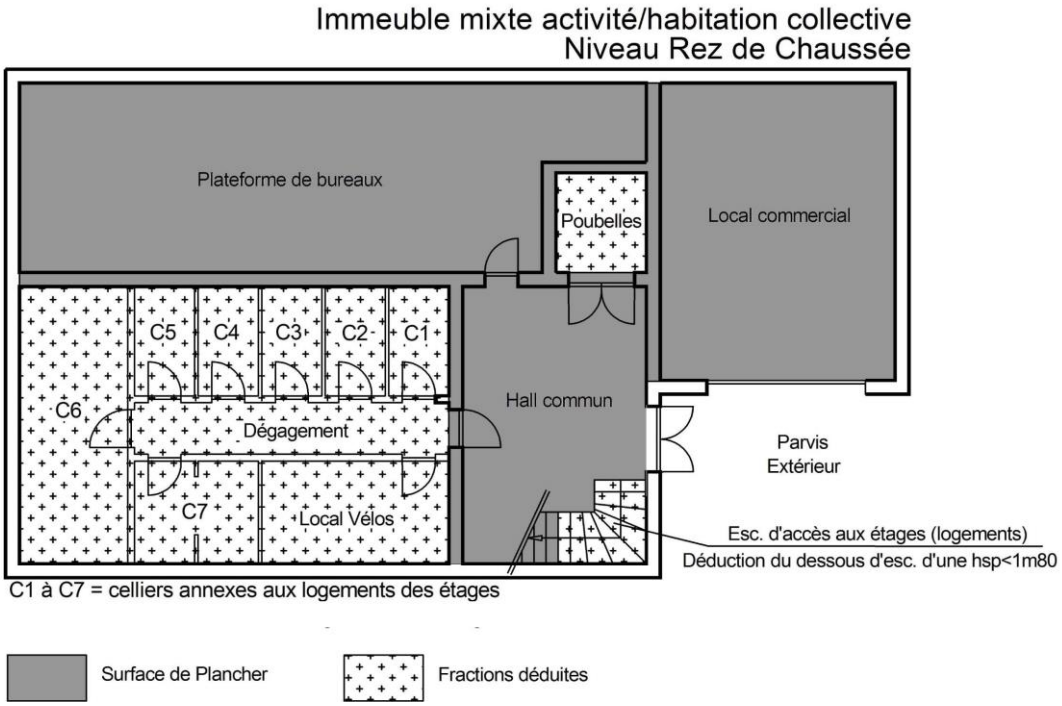
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;





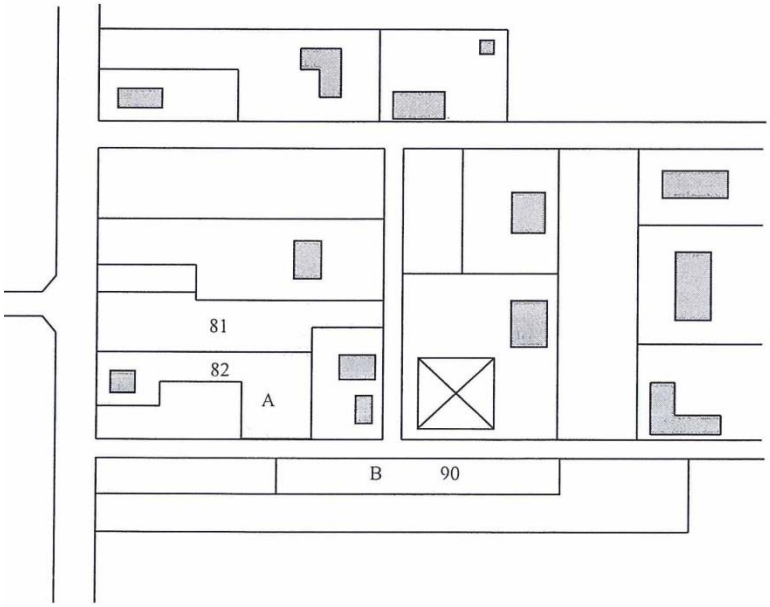

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;




- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**TERRAIN D'ASSIETTE**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.




Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

**TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

**TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

**UNITE FONCIERE**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**VOIE OUVERTE AU PUBLIC**

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).

**VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

**VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

**VUES**

*Dispositions de l'article 678 du Code Civil :*

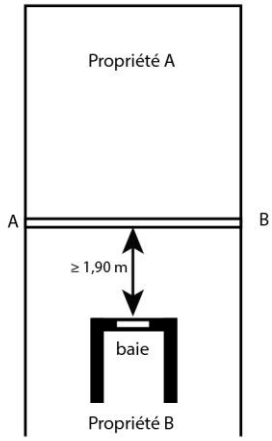
*« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »*

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

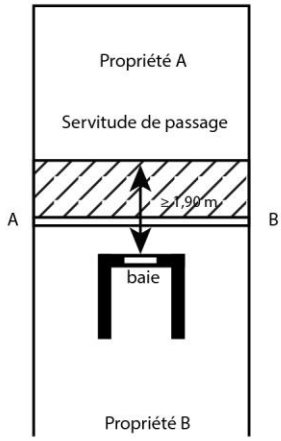
*Dispositions de l'article 679 du Code Civil :*

*« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »*

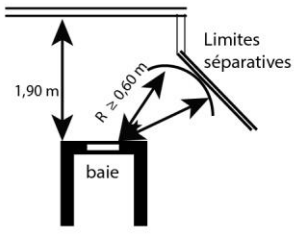
La règlementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



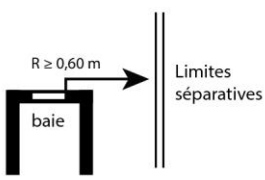

VUE DROITE



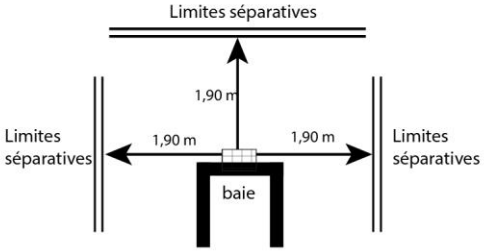

VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE




VUES OBLIQUES




VUES PAR COTE




VUES AVEC TERRASSE

**ZONE**
Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

**ZONE NON AEDIFICANDI**
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

# TITRE 2

## II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- **Chapitre 1 - UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes à caractère central d'habitat, de commerces et de services des centres bourgs de Senonches, La Ferté-Vidame/Lamblore et Digny
- **Chapitre 2 - UB** : zone urbaine correspondant aux faubourgs traditionnels et pavillonnaires de Senonches, La Ferté-Vidame/Lamblore et Digny
- **Chapitre 3 - UC :** zone urbaine correspondant à l'habitat collectif du quartier du Rond de Diane à Senonches
- **Chapitre 4 - Uanc :** zone urbaine correspondant aux autres centres bourgs et hameaux en assainissement non collectif
- **Chapitre 5 - UE** : zone urbaine correspondant aux équipements collectifs
- **Chapitre 6 - UX** : zone urbaine correspondant aux activités économiques

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

# CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

Sont interdits en zone UA et en secteur UAj :

- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Le changement de destination du commerce et artisanat de détail existant,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

En outre, sont interdites en secteur UAj :

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de commerces et activités de service,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

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

En zone UA et hormis en secteur UAj :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement,
- Les constructions à destination d'industrie à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Pour toute unité foncière dont la surface est supérieure à 1500 m2, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une densité minimale de 10 logements/ha sur les

communes de la Ferté-Vidame, Lamblore et Digny et de 15 logements/ha sur la commune de Senonches.

- Les éoliennes à condition, cumulativement :
  - Qu'elles soient à axe vertical,
  - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
  - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
  - Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
  - Qu'elles soient à usage domestique.

En secteur UAj :

- Les annexes à condition d'être liées aux constructions à destination d'habitation existantes.

**Protections, risques, nuisances**

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

# SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Pour toute unité foncière dont la surface est supérieure à 1500 m2, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une densité minimale de 10 logements/ha sur les communes de la Ferté-Vidame, Lamblore et Digny et de 15 logements/ha sur la commune de Senonches.

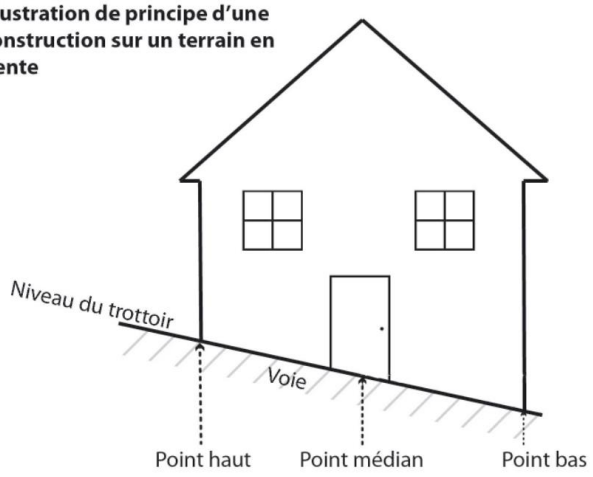
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

**Hauteur des constructions**

**1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

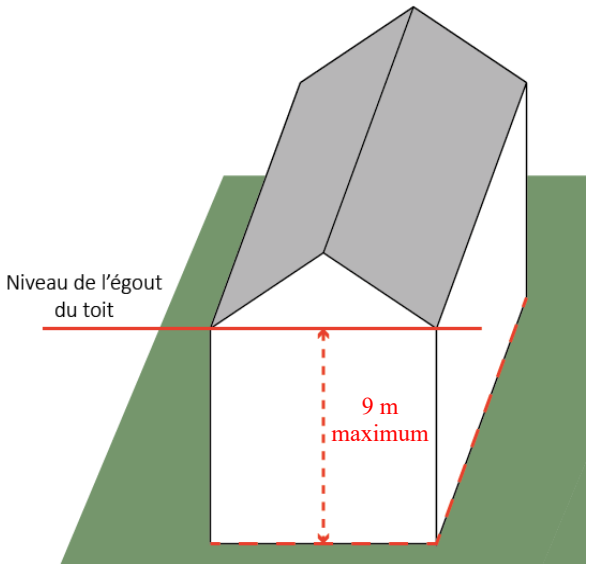
**Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente**




**2.** La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 9 m avec une marge de tolérance d'environ 10 %.

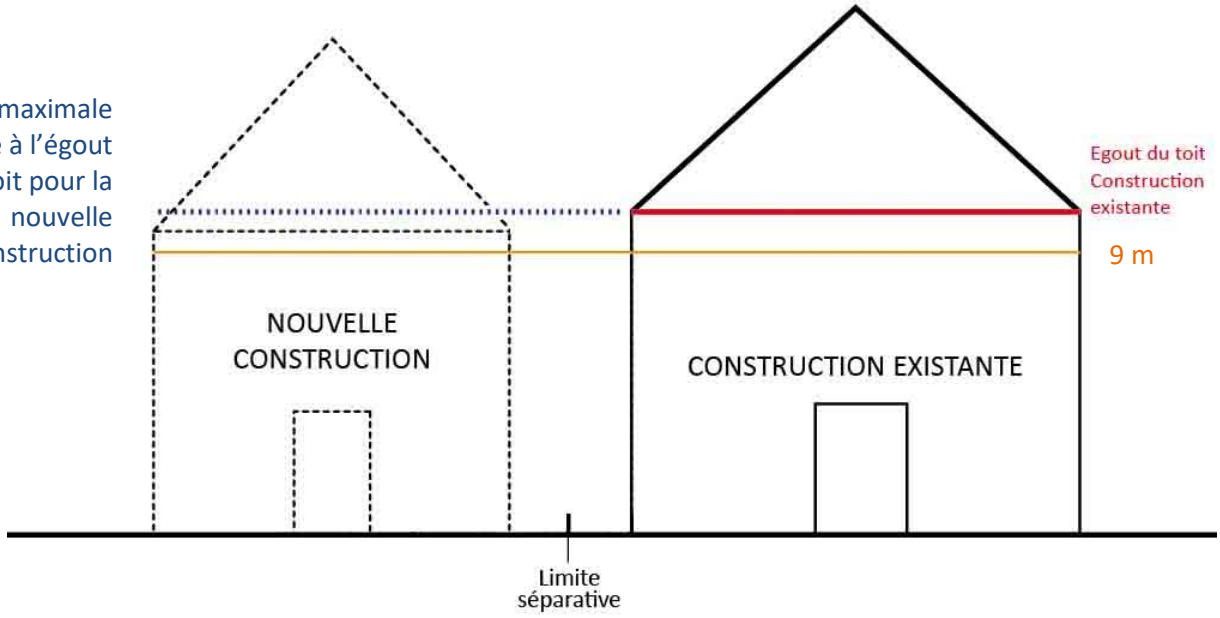
Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus deux niveaux aménagés plus combles (R+2+C).

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




En cas de présence d'une construction voisine existante à la date d'approbation du PLUI dépassant 9 mètres à l'égout du toit, la hauteur de la nouvelle construction peut atteindre sans la dépasser la hauteur à l'égout du toit de cette construction voisine.

Hauteur maximale autorisée à l'égout du toit pour la nouvelle construction




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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

**<u>Implantation des constructions par rapport aux voies</u>**

**1-** Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, (fig.1),

- soit en recul de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, à condition que la continuité visuelle de l'alignement ou de la limite d'emprise soit assurée par une clôture définie au chapitre 2.2 (fig. 2).

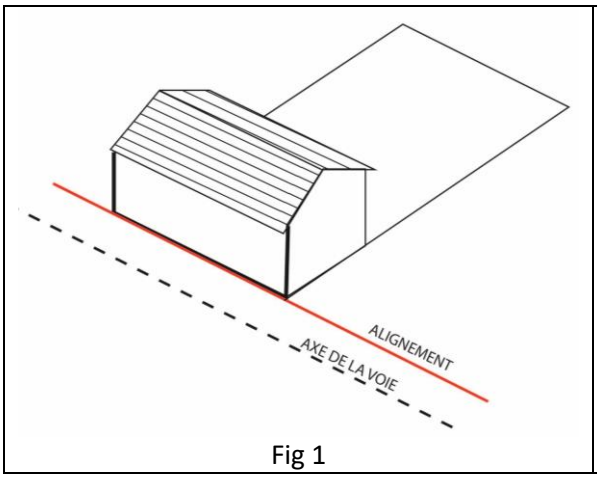


Fig 1

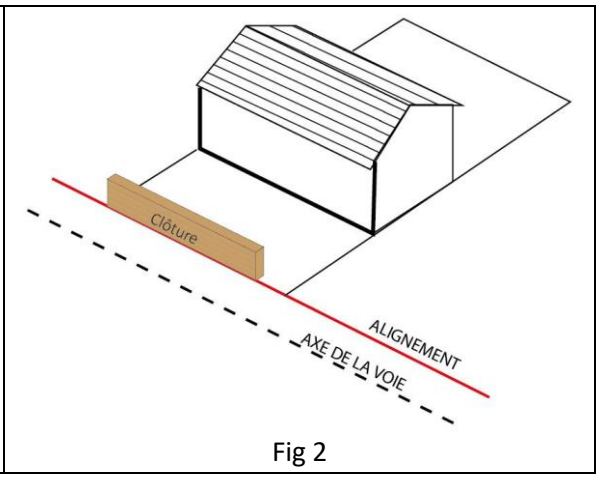


Fig 2

Le long du ruisseau de la Grande Vallée à Digny, un recul des constructions de 5 m par rapport aux berges est imposé pour permettre l'écoulement des eaux en cas de débordement exceptionnel.

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

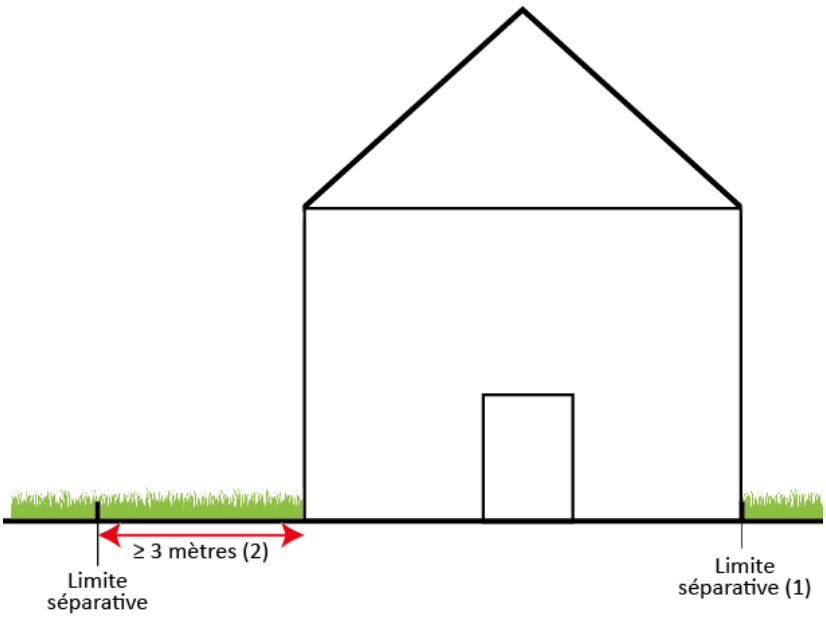
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe d'une part et les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m² d'autre part, visibles depuis la voie publique, qui doivent être isolées par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions doivent s'implanter :

- Sur au moins une limite séparative latérale (1),
- Sur l'autre limite latérale, elles peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) au moins égal à 3 mètres. (2)




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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m²,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

Implantation, volumes
Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie originelle du terrain, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.
Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

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

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

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

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :
- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

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

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

Ouvertures en toiture
Les ouvertures en toiture sont réalisées :
- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges

- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et doivent être axées longitudinalement et avec l'une des ouvertures du niveau situé juste en dessous sauf impossibilité technique.

Les lucarnes rampantes, de type « chapeau de gendarme », les chiens assis et les « houteaux » sont interdits.
Les ouvertures en PVC blanc sont interdites.

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

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

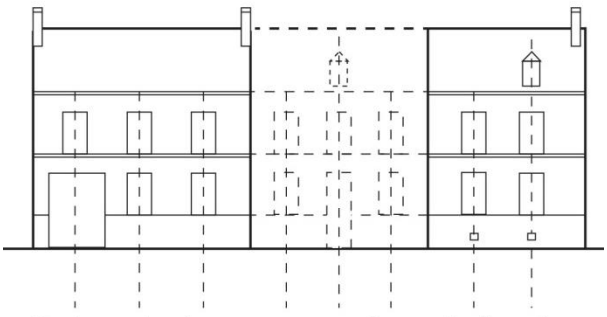
- soit en briques,
- soit en parements de briques posés de manière traditionnelle
- soit en pierre calcaire,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 20 cm. La couleur de cet encadrement se distingue de celle du reste du mur, soit par une couleur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

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

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

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

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



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Les ouvertures en PVC blanc sont interdites.

Bâtiments à destination commerciale et artisanale de détail

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

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de chaque vitrine et ne doivent pas déborder en profondeur sur la chaussée.

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

Les devantures commerciales et artisanales de détail doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Elles peuvent être soit en applique ou habillage de façade, soit intégrées entre les baies.
Les devantures en applique sont constituées de matériaux légers, traditionnellement des panneaux moulurées en bois peint, qui forment un habillage extérieur en façade du rez-de-chaussée. Elles peuvent être autorisées dans les cas suivants :

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

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

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

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux, non teintés à la fabrication, est interdit.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les toitures des constructions à destination commerciale et artisanale de détail sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°.

**2- Les clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat et doivent être constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,8 m,
- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage vertical en métal ou en bois, doublés ou non de haies vives bocagères d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée :

- soit de murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,8 m,

- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontés de grilles à barreaudage vertical, doublés ou non de haies vives bocagères d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
- soit d'un grillage comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublé d'une haie vive bocagère d'essences locales. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

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

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.
Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

**3- Annexes aux constructions à destination d'habitation**
Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.
Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée ou bac acier est interdit sur toutes les façades.

**4- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou soumis à servitudes de protection des monuments historiques**
Il est nécessaire de se reporter au Titre 1 (Règles et dispositions communes à toutes les zones), article 5 (Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel).

### b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.
Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

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

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

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

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

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

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

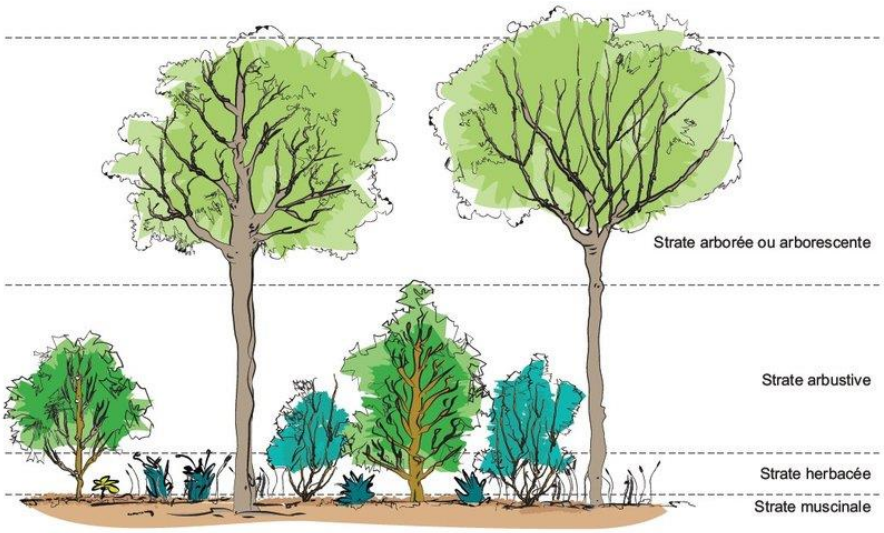
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

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

**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 25 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.




Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

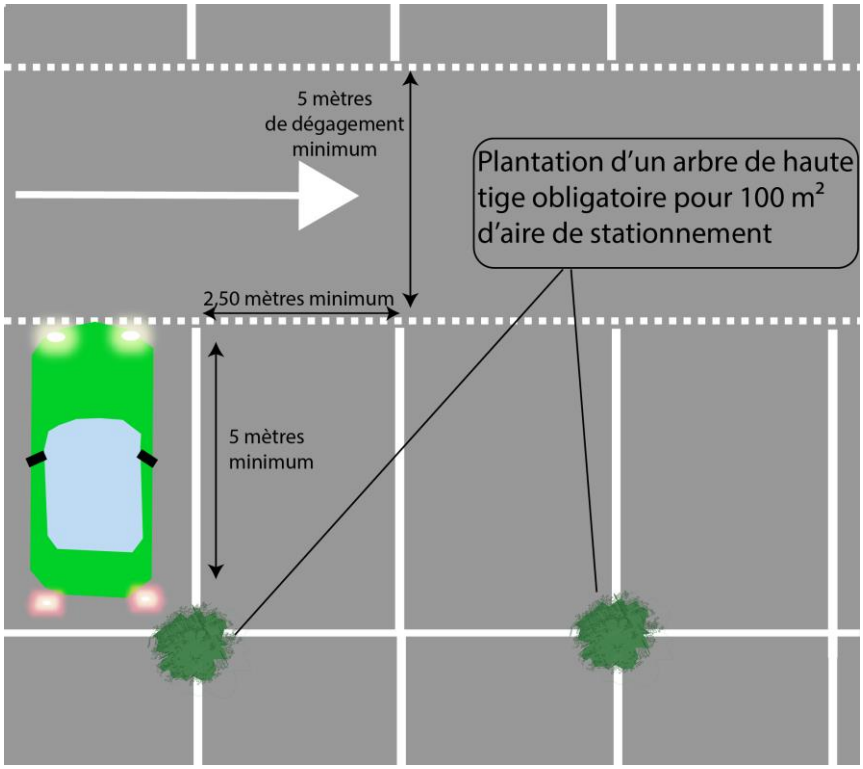
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.
Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination d'habitation
Il est créé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m².
Il est créé 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².
Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements,

un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

## 3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).
Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement,
- Les constructions à destination d'industrie à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Pour toute unité foncière dont la surface est supérieure à 1500 m2, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une densité minimale de 10 logements/ha sur les communes de la Ferté-Vidame, Lamblore et Digny et de 15 logements/ha sur la commune de Senonches,
- Les éoliennes à condition, cumulativement :

- Qu'elles soient à axe vertical,
- Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
- Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
- Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
- Qu'elles soient à usage domestique.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des vues remarquables, éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des servitudes de protection des monuments historiques concernent la zone UB. Les constructions existantes comprises à l'intérieur de ces servitudes doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques du règlement :
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
  - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.
  - les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaire à la mise hors d'eau des constructions

# SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol**

**1.** Hormis dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
- l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- pour toute unité foncière dont la surface est supérieure à 1500 m2, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une densité minimale de 10 logements/ha sur les communes de la Ferté-Vidame, Lamblore et Digny et de 15 logements/ha sur la commune de Senonches.

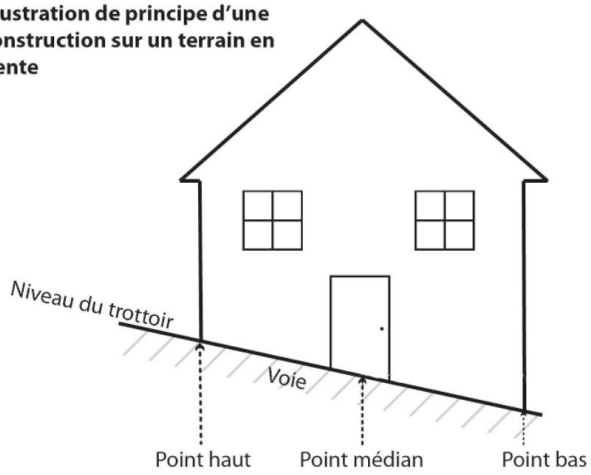
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement d'une construction existante ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

**2.** Dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

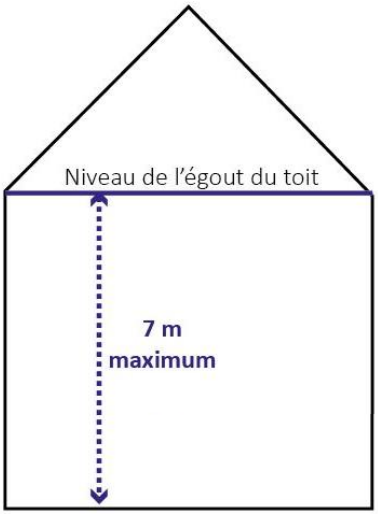
**Hauteur des constructions**

**1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

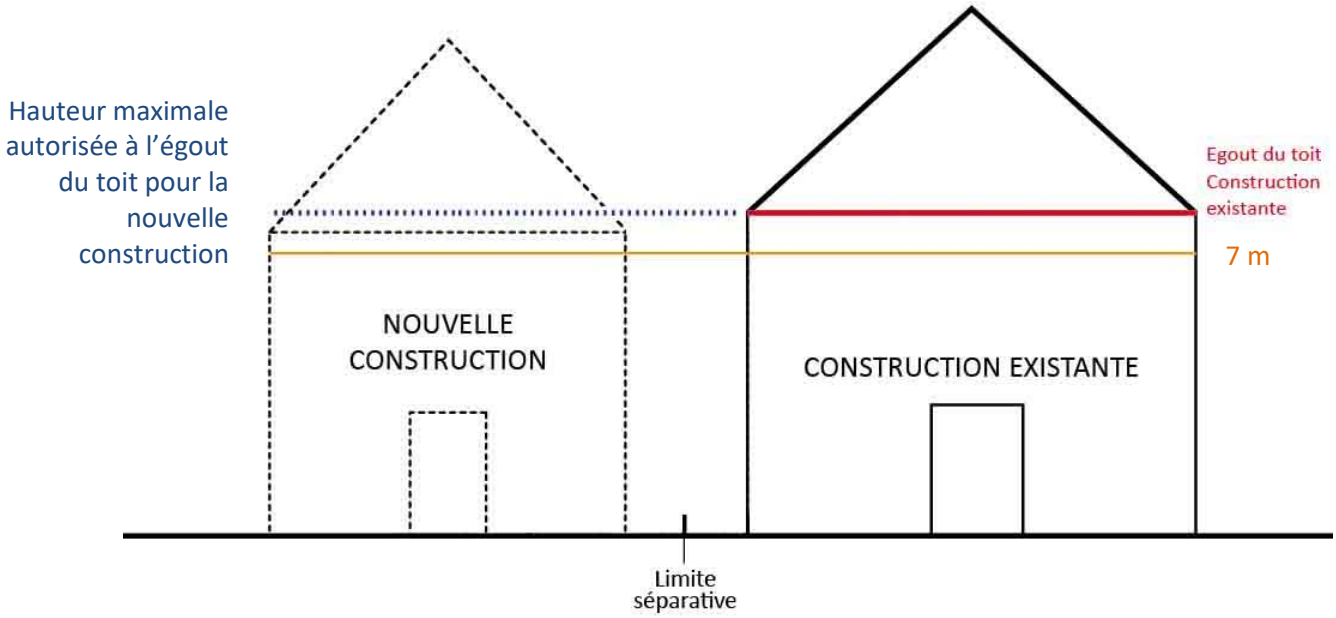
**Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente**




**2.** La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 7 m avec une marge de tolérance d'environ 10 %.
Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C).
Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.




En cas de présence d'une construction voisine existante à la date d'approbation du PLUI dépassant 7 mètres à l'égout du toit, la hauteur de la nouvelle construction peut atteindre sans la dépasser la hauteur à l'égout du toit de cette construction voisine.




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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

**<u>Implantation des constructions par rapport aux voies</u>**

**1-** Hormis dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique, soit à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, (fig.1),

- soit en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, (fig. 2).

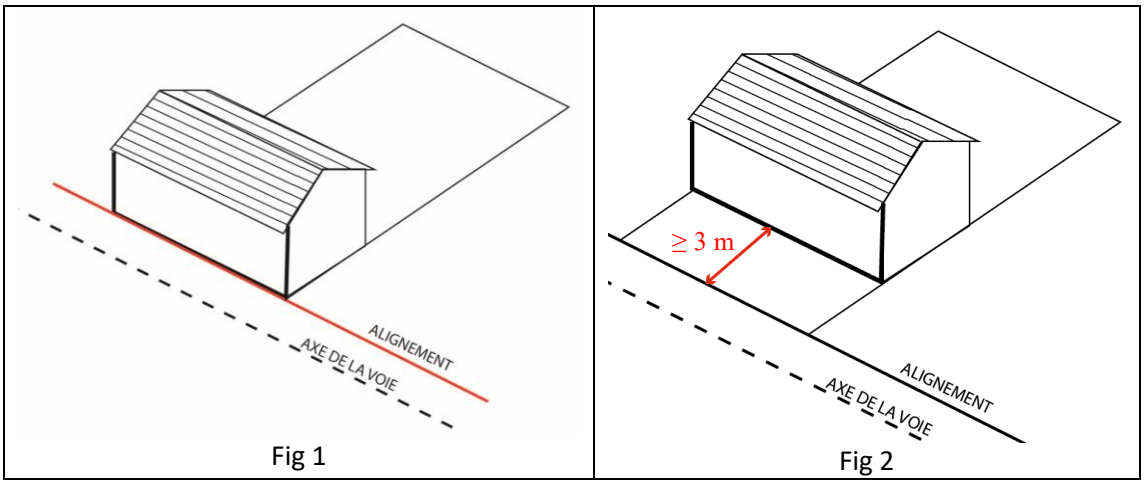



Fig 1 Fig 2

**2.** Dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

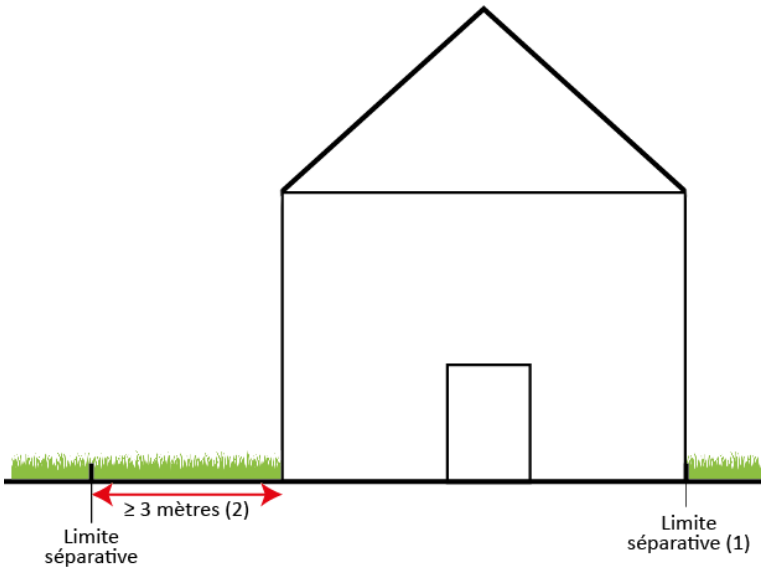
**3.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe d'une part et les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m² d'autre part, visibles depuis la voie publique, qui doivent être isolées par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.




En outre, dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m²,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

Implantation, volumes

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

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

Toiture et couverture

Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 35°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

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

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

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

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

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

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

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

Façade – Parements extérieurs

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

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

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

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

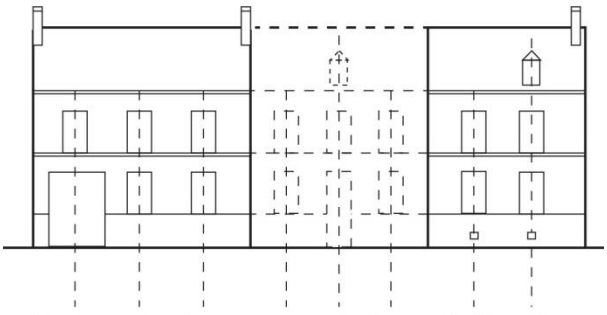
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

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

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

Façade – Ouvertures

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



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Bâtiments à destination commerciale et artisanale de détail

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

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

Les toitures des constructions à destination commerciale et artisanale de détail sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 35°.

**2- Les clôtures**

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

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

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

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

**3- Annexes aux constructions à destination d'habitation**

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

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

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée ou bac acier est interdit sur toutes les façades.

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

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

### b) Qualité environnementale

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

Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

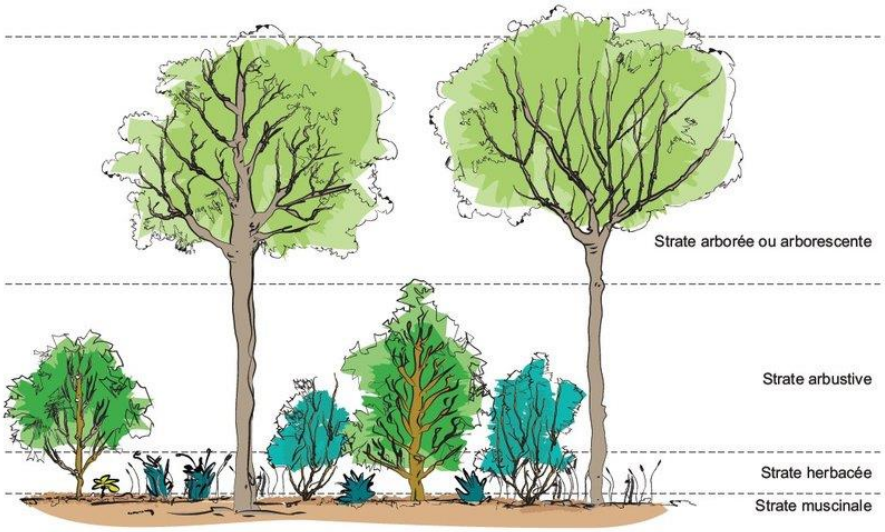
## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 40% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe

par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.




Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

En outre, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

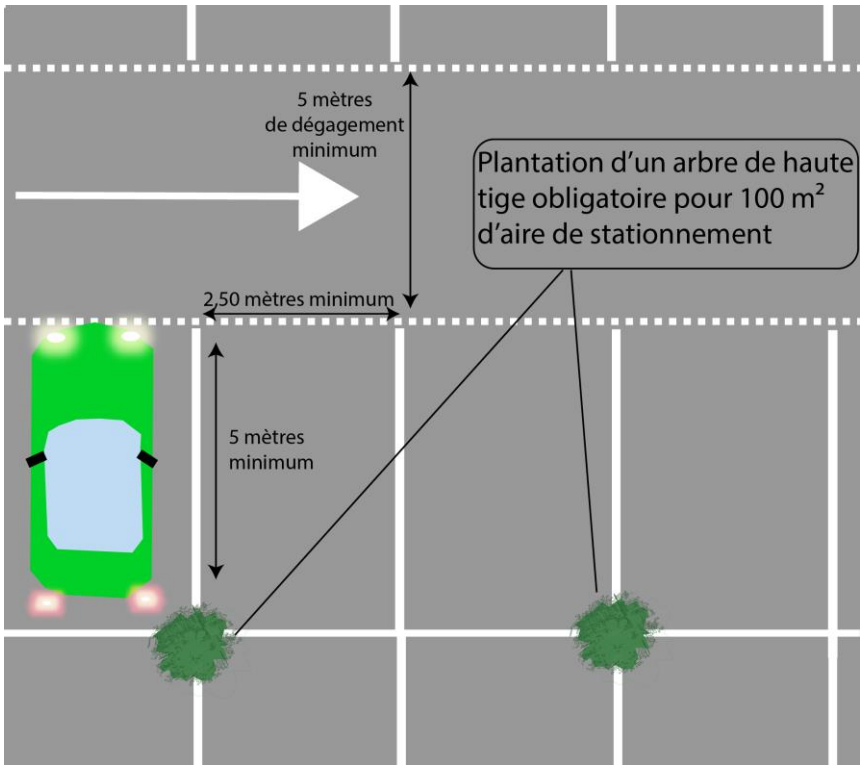
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination d'habitation
Il est créé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m².
Il est créé 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique

spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

## 3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les éoliennes à condition, cumulativement :
    - Qu'elles soient à axe vertical,
    - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
    - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
    - Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
    - Qu'elles soient à usage domestique.

**Protections, risques, nuisances**

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe

technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

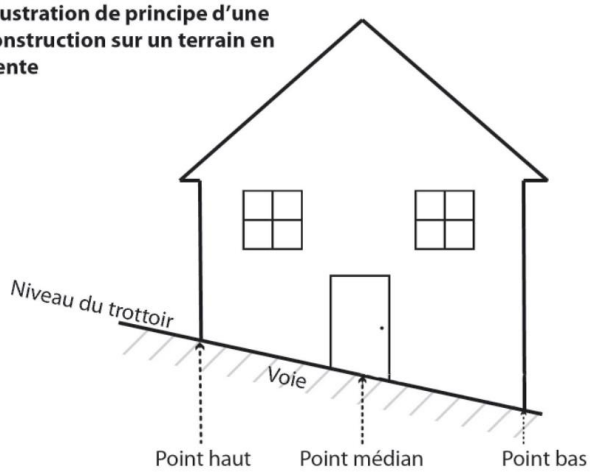
# SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

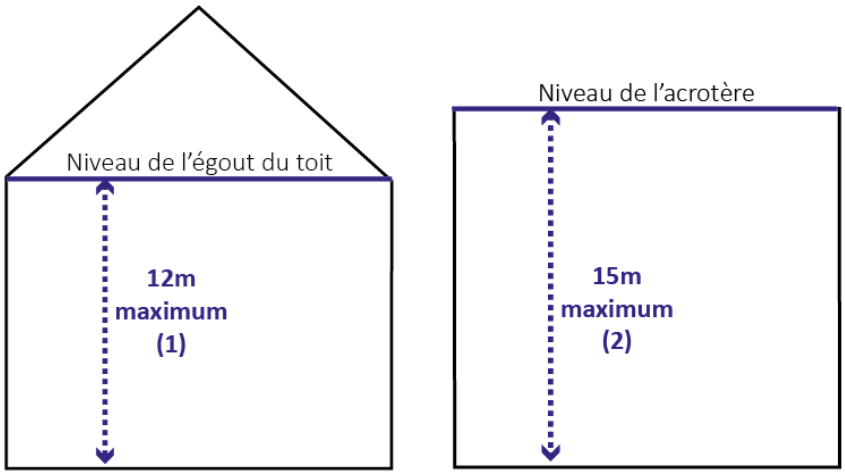
**Hauteur des constructions**

**1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

**Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente**

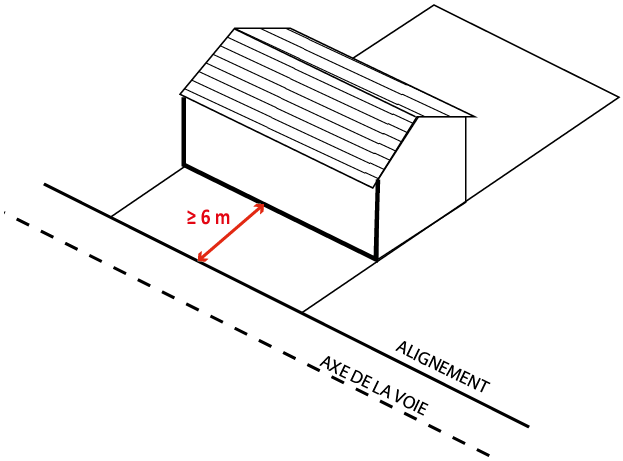



**2.** La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder :
- 12 m à l'égout du toit (R+3+C) (1);
- 15 m à l'acrotère (R+4) (2).



**Implantation des constructions par rapport aux voies**

**1.** Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 6 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.



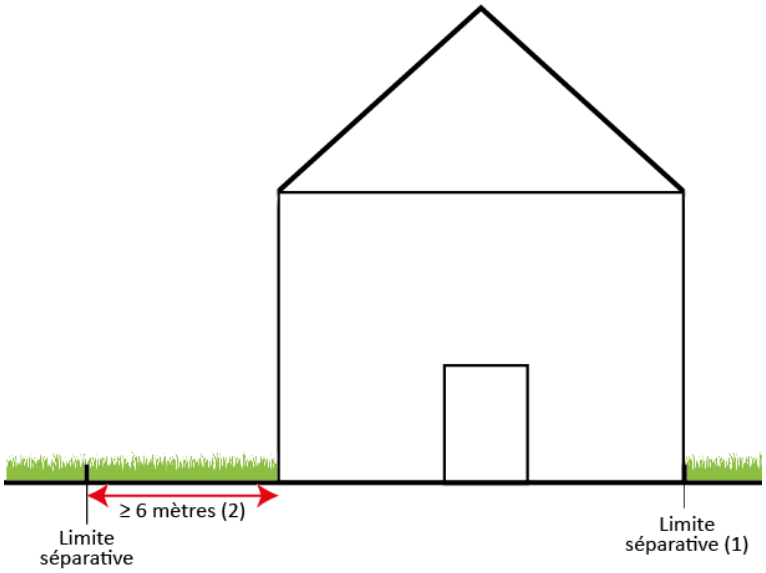

**2.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 6 mètres (2).




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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;

- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

Implantation, volumes

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

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

Toiture et couverture

Les toitures des constructions sont à versants ou en toit terrasse.

Les constructions nouvelles en toit terrasse sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.
Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

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

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

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

**2- Les clôtures**
Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées :

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

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

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

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée ou bac acier est interdit sur toutes les façades.

### b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.
Les citernes à hydrocarbures, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

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

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

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

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

Stockage des déchets

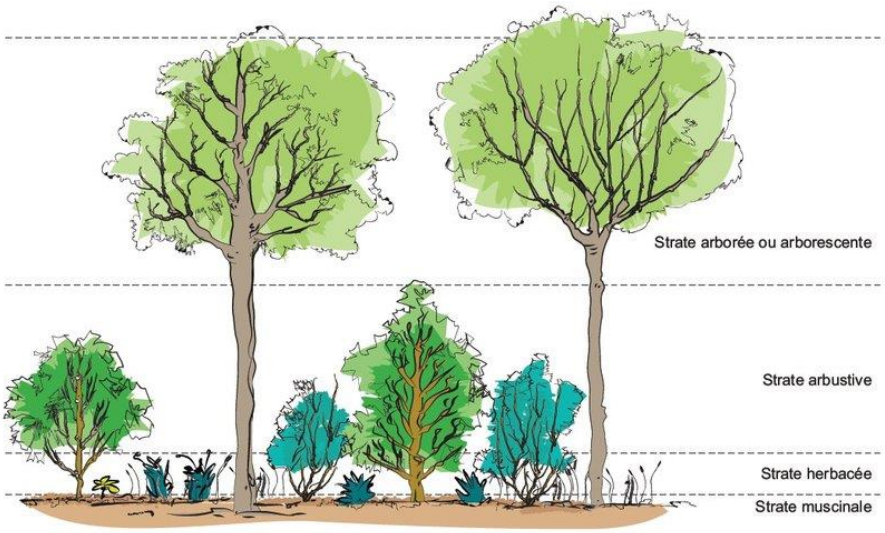
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

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

**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 40% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.




Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

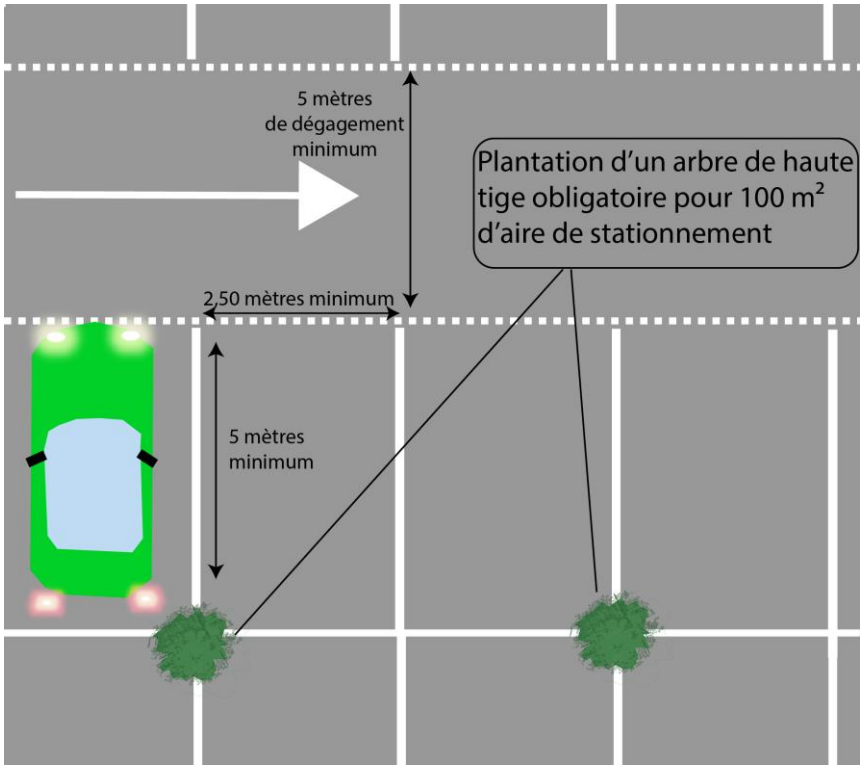
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination d'habitation

Il est créé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m².
Il est créé 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

## 3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).
Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uanc

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement,
- Les constructions à destination d'industrie à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 1000 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Pour toute unité foncière dont la surface est supérieure à 1500 m2, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une densité minimale de 10 logements/ha,
- Les éoliennes à condition, cumulativement :
    - Qu'elles soient à axe vertical,
    - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,

- Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
- Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
- Qu'elles soient à usage domestique.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis et des murs remarquables à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables et murs remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur ainsi identifié est interdite.
- Des vues remarquables, éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- Une contrainte d'inondabilité existe sur le territoire intercommunal aux abords du ruisseau du Butternay (communes de Rohaire et de Boissy-les-Perche). Aux abords du cours d'eau :
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
  - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.
  - les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaire à la mise hors d'eau des constructions.
- La zone Uanc est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ces périmètres déclarés d'utilité publique, des prescriptions relatives à l'usage et à l'occupation des sols sont définies (voir pièce N° 8 sur les Servitudes d'Utilité Publique).

# SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol**

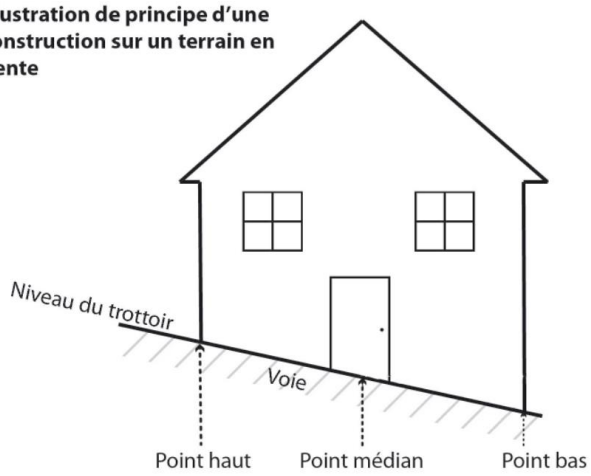
**1.** Hormis dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute unité foncière dont la surface est supérieure à 1500 m2, les constructions à destination d'habitation doivent respecter une densité minimale de 10 logements/ha.

**2.** Dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

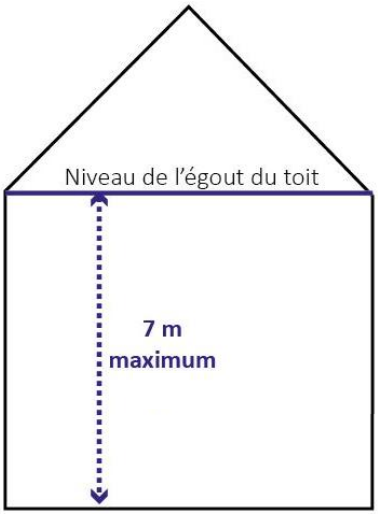
**Hauteur des constructions**

**1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

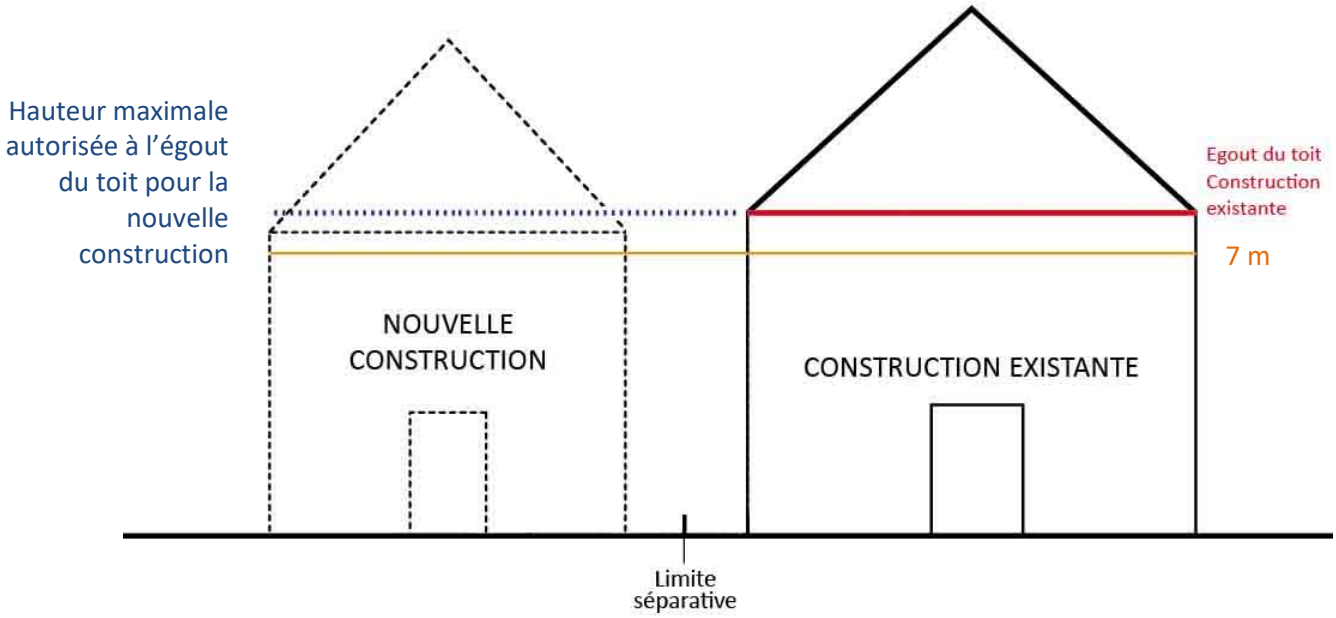
**Illustration de principe d'une construction sur un terrain en pente**




**2.** La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 7 m avec une marge de tolérance d'environ 10 %.
Les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus un niveau aménagé plus combles (R+1+C).
Il ne peut être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.




En cas de présence d'une construction voisine existante à la date d'approbation du PLUI dépassant 7 mètres à l'égout du toit, la hauteur de la nouvelle construction peut atteindre sans la dépasser la hauteur à l'égout du toit de cette construction voisine.




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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

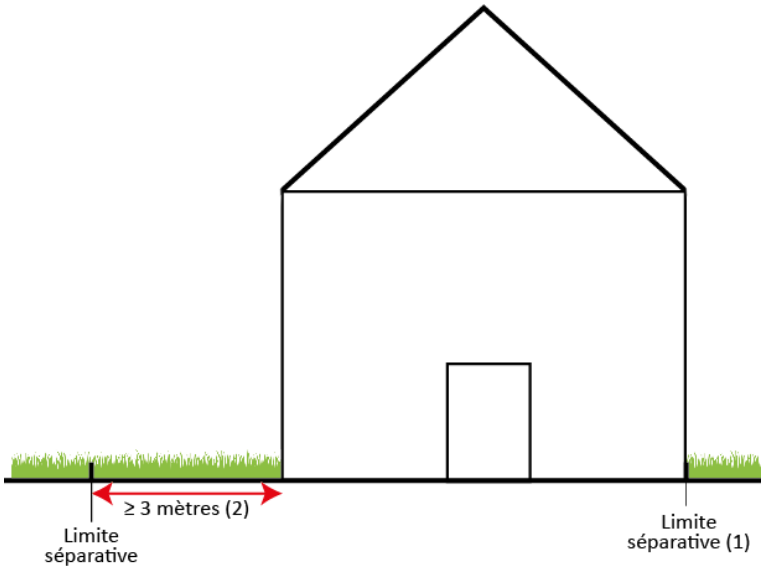
**Implantation des constructions par rapport aux voies**

Dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.




En outre, dans chacun des secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m²,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

Implantation, volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie originelle du terrain, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.
Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

Toiture et couverture

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

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.
Afin de conserver le patrimoine existant, il est exigé, en cas de restauration, le même genre de tuiles ou d'ardoises.

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

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

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

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

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

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

Façade – Parements extérieurs

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

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

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

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

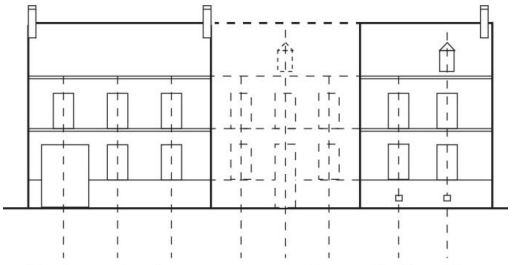
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

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

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

Façade – Ouvertures

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



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Illustration

Bâtiments à destination commerciale et artisanale de détail

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

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

Les toitures des constructions à destination commerciale et artisanale de détail sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°.

**2- Les clôtures**

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

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

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

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

**3- Annexes aux constructions à destination d'habitation**

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

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

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades.

**4- Restauration / réhabilitation / extension du bâti existant protégé en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

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

### b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.
Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

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

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

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

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

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

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

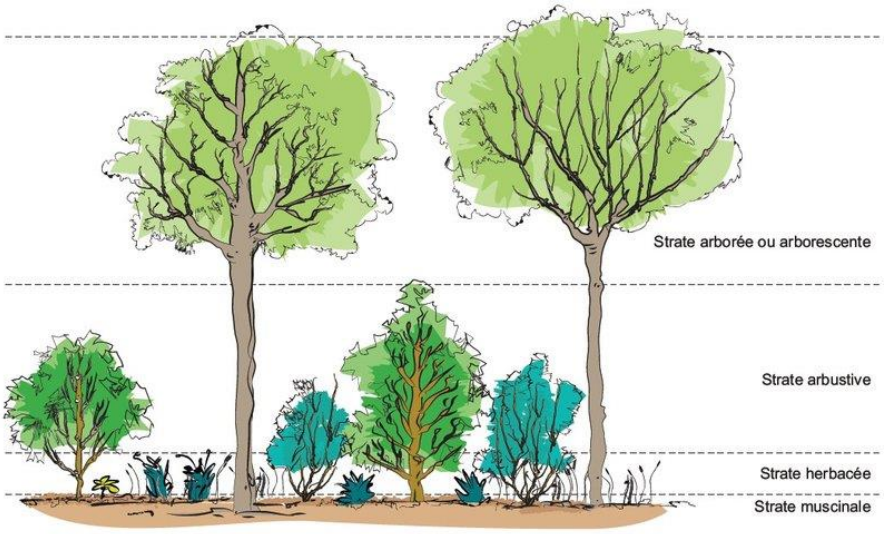
Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

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

**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.




La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

En outre, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène

commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

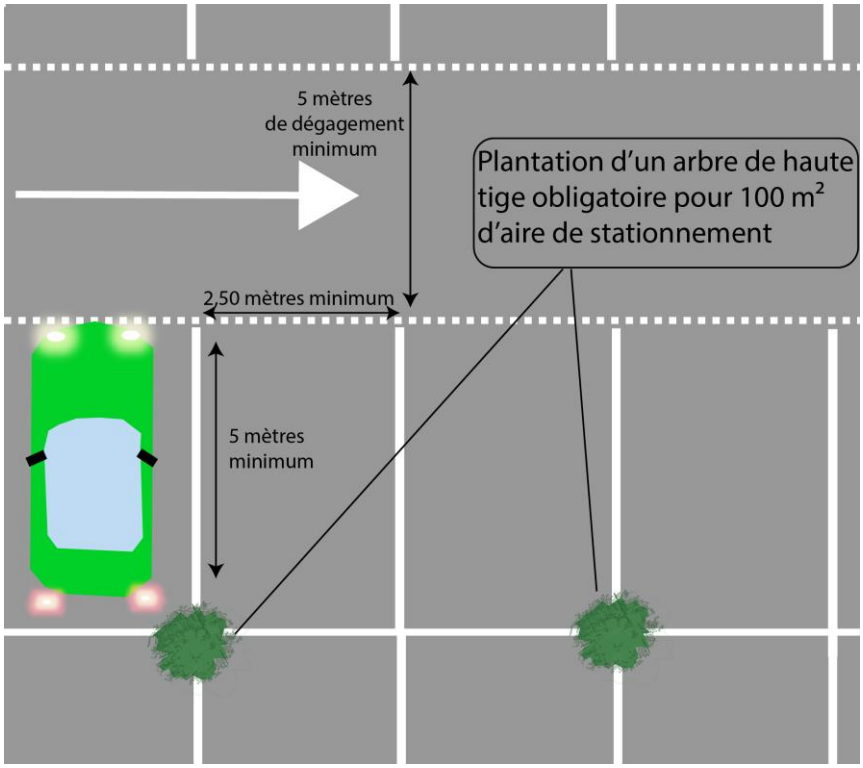
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

### 2 – Stationnement des véhicules motorisés

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à

réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination d'habitation
Il est créé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m².
Il est créé 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

## 3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

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

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

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

**Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau

public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2
- Les constructions à destination de commerces et activités de service,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination de logement, de bureau, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement (direction, administration, surveillance, gardiennage, sécurité) des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les constructions à destination d'hébergement, à condition qu'elles soient destinées à des résidences ou foyers avec service,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe

technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## 2-1 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

**Les clôtures**

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

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

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

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.
Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

### b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

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

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

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

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

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

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

Stockage des déchets

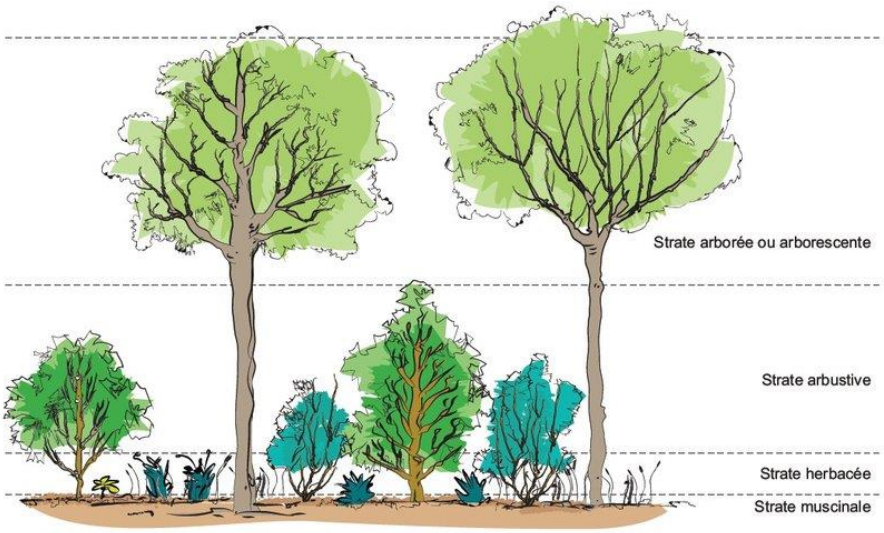
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

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

Les espaces libres de toute construction, installation ou aménagement doivent être traités en espaces verts et plantés d'arbres fruitiers ou d'essences locales à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m2 d'espace libre. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

**Surfaces éco-aménageables**

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.




Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-3 – STATIONNEMENT

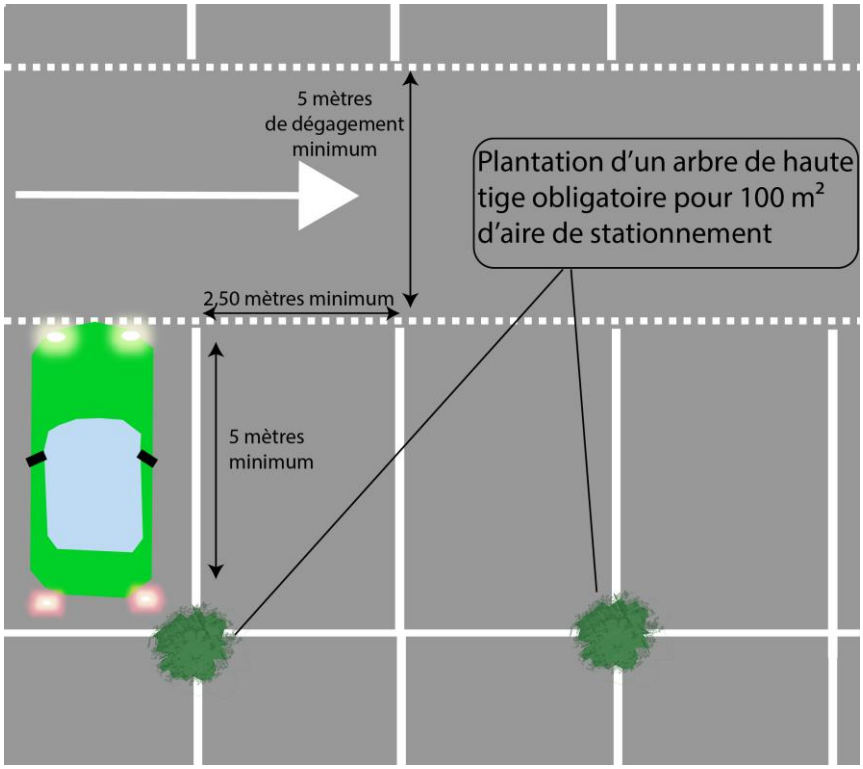
**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.




Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

## 3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

**Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

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

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).
Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des opérations de construction.

# CHAPITRE 6 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m2 de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les éoliennes à condition, cumulativement :
    - Qu'elles soient à axe vertical,
    - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
    - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,
    - Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
    - Qu'elles soient à usage domestique.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

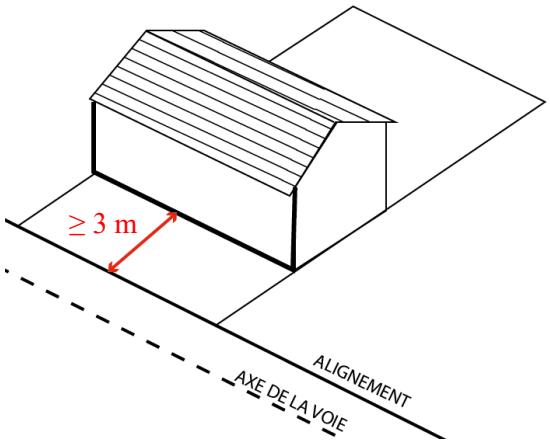
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

# SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

## 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Implantation des constructions par rapport aux voies**

**1.** Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.




A Digny, le long de la RD24, un recul d'au moins 10 mètres de large est à réaliser.

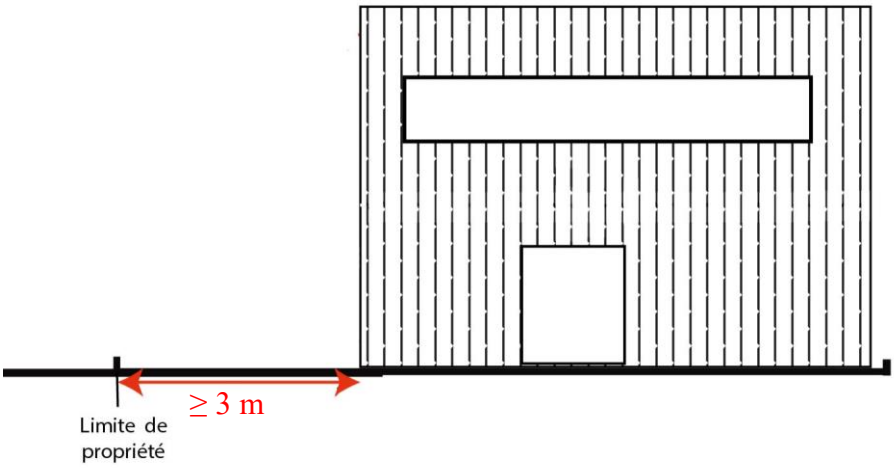
**2.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

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

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.




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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. Aspect général – Parements extérieurs**

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing …) est interdit.

Les toitures peuvent être peintes en blanc.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires…) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur…) doivent être localisés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

**2. Les clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Ne sont autorisés que les grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec ou sans soubassement bétonné, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales dont la hauteur doit être supérieure au grillage.
Il doit être aménagé des ouvertures (minimum 10x10 cm) dans le grillage, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

### b) Qualité environnementale

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

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

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

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

Stockage des déchets

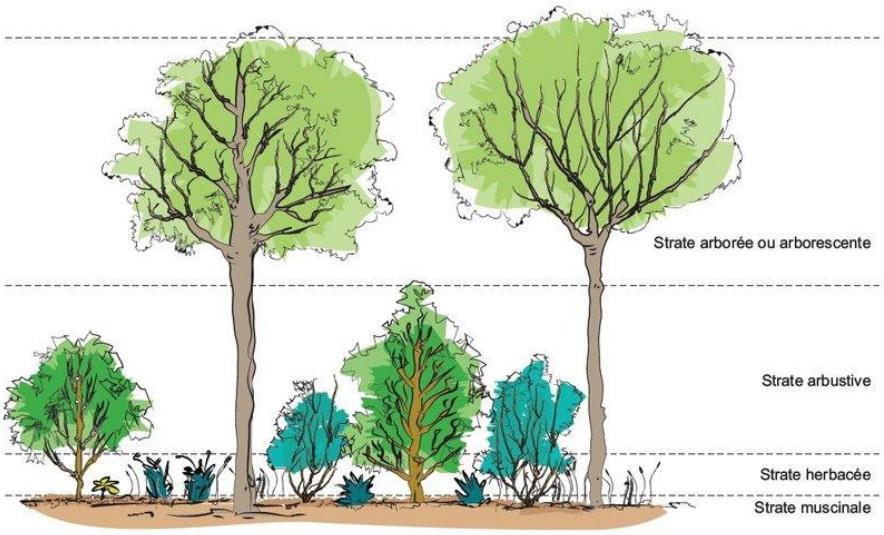
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

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

**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.




Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

A Digny, le long de la RD24, un paysagement d'au moins 10 mètres de large est à réaliser.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

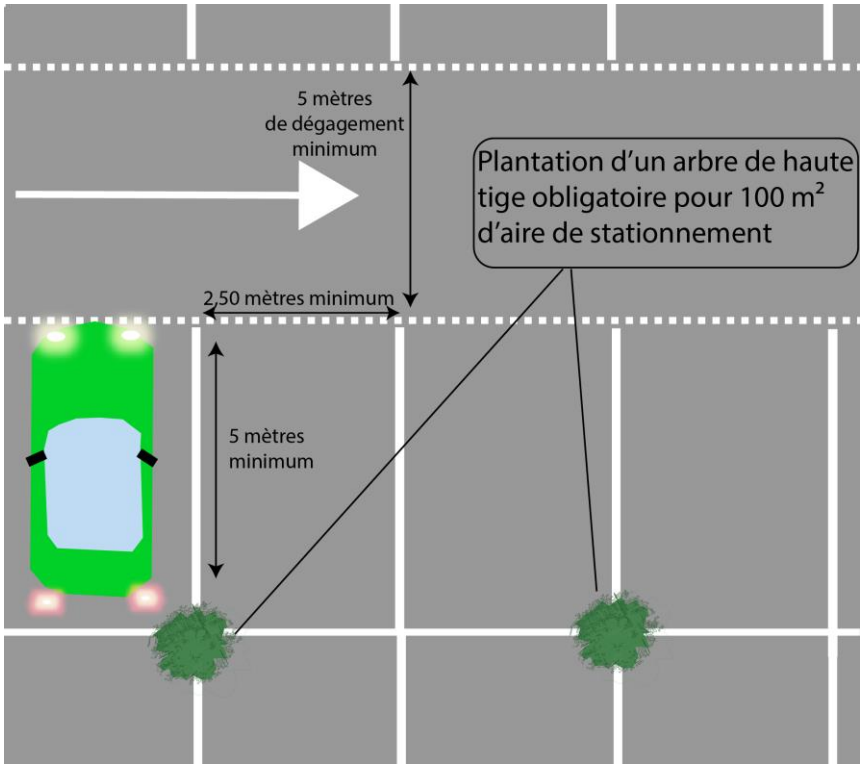
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 40% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

## 3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

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

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

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

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public, il doit être installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur. Dans le cas d'un parc de stationnement isolé ou d'une voie isolée, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées après pré-traitement (débourbage, déshuilage) adapté à la sensibilité et à la vulnérabilité des eaux souterraines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# TITRE 3

## III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

- **Chapitre 1 - AUh** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- **Chapitre 2 - AUX** : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

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

# CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUH

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre.

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

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

- Sur chacun des secteurs AUh localisés à Digny, à La Ferté-Vidame, au Mesnil-Thomas et à Senonches (hormis le secteur AUh « Route de Dreux »), les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Sur le secteur AUh « Route de Dreux » localisé à Senonches, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare,
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les éoliennes à condition, cumulativement :
    - Qu'elles soient à axe vertical,
    - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
    - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,

- Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
- Qu'elles soient à usage domestique.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

### 1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs AUh identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

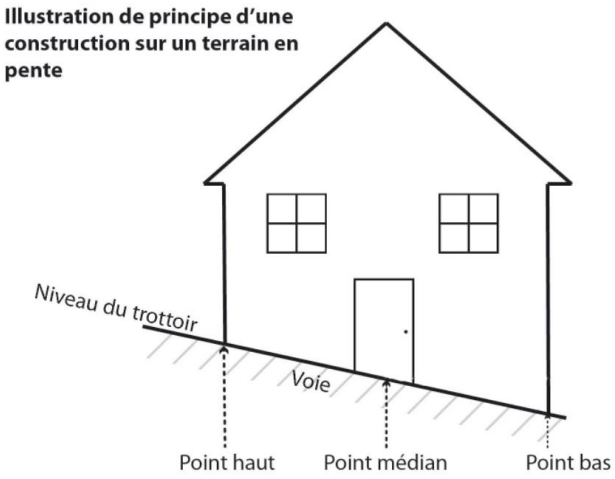
### 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol des constructions**

Dans chacun des secteurs AUh identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

**Hauteur des constructions**

**1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.




**2.** La hauteur des constructions ainsi mesurée ne peut excéder 4 m, avec une marge de tolérance d'environ 10 % ; les constructions sont au maximum de type rez-de-chaussée plus combles (R+C) (fig. 1).

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

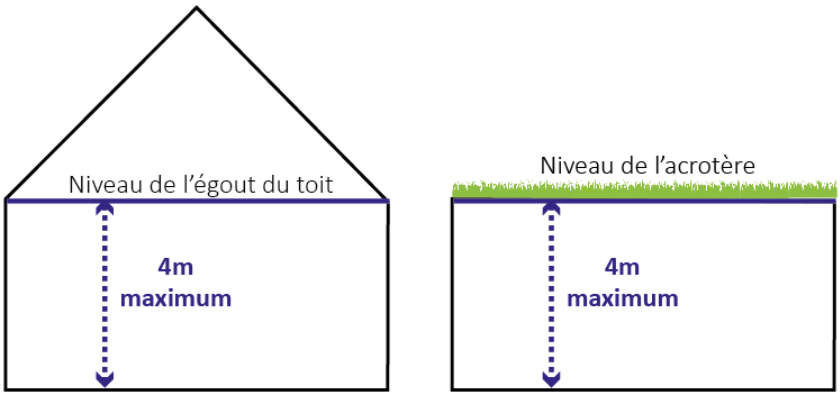



Figure 1

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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

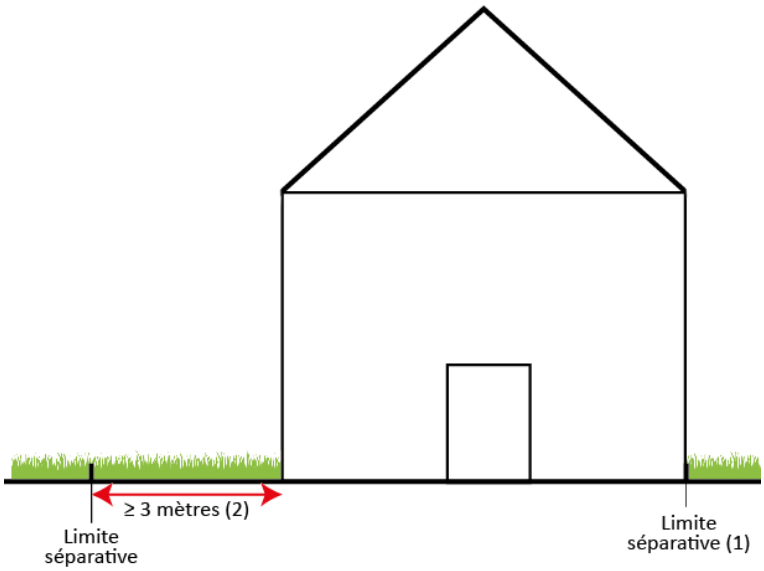
**Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie, dans le respect des orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 4 du PLUI).

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives (1) ou en retrait de ces limites. Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres (2). En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.




En outre, dans chacun des secteurs AUh identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLUI).

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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m²,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives,
- les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne peut excéder une épaisseur de 30 centimètres.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,

- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas…),
- comme les constructions en ossature bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions**

Implantation, volumes
Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie originelle du terrain, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.
Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

Toiture et couverture
Les toitures des constructions à destination d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 35°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.
Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

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

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

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

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

Façade – Parements extérieurs

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

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

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

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

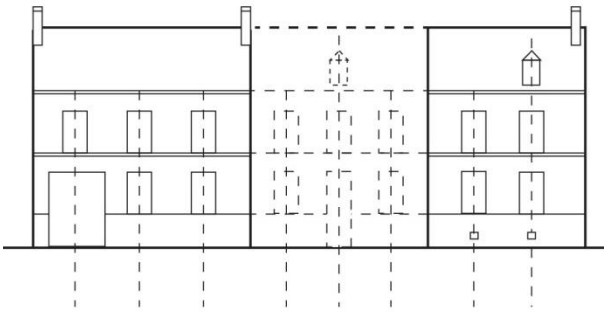
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

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

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

Façade – Ouvertures

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



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Bâtiments à destination commerciale et artisanale de détail

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

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

Les toitures des constructions à destination commerciale et artisanale de détail sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 35°.

**2- Les clôtures**

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

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

Dans tous les secteurs AUh, les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale peut ne pas s'appliquer.
Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

**3- Annexes aux constructions à destination d'habitation**

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

Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée ou bac acier est interdit sur toutes les façades.

### b) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans

l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

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

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

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

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

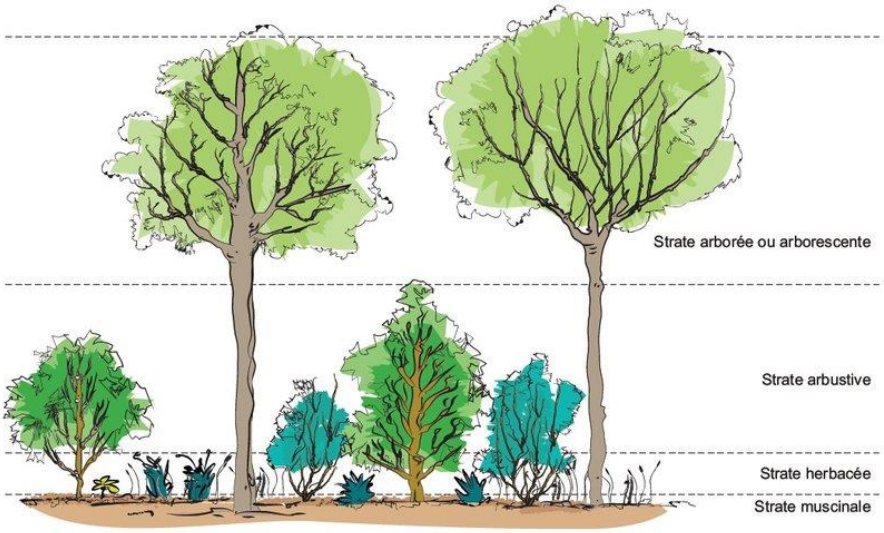
Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

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

**Surfaces éco-aménageables**

A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

En outre, dans les secteurs AUh identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

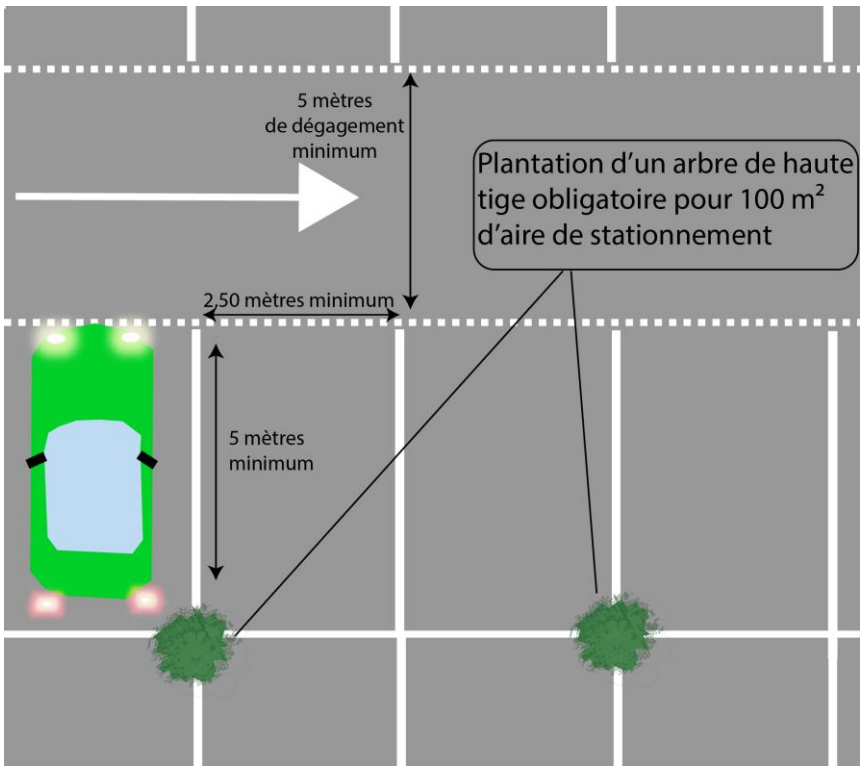
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination d'habitation
Il est créé 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m².
Il est créé 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination de bureaux
Une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans la construction.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes
Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

# SECTION 3 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans les secteurs AUh identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

## 3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

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

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

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

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges à l'air libre.

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

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

- Sur chacun des secteurs AUX localisés à Lamblore, à La Ferté-Vidame et à Senonches (hormis le secteur AUX « La Croix de Sainte-Anne »), les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP,
- Sur le secteur AUX « La Croix de Sainte-Anne » localisé à Senonches et sur le secteur AUX localisé à Digny, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m2 de surface de plancher maximum par unité foncière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les éoliennes à condition, cumulativement :
    - Qu'elles soient à axe vertical,
    - Qu'elles soient distantes des limites séparatives de propriété d'au moins 10 mètres,
    - Qu'elles soient implantées sur le terrain naturel,

- Que leur hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel soit inférieure à 5 mètres,
- Qu'elles soient à usage domestique.

**Protections, risques, nuisances**

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

# SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

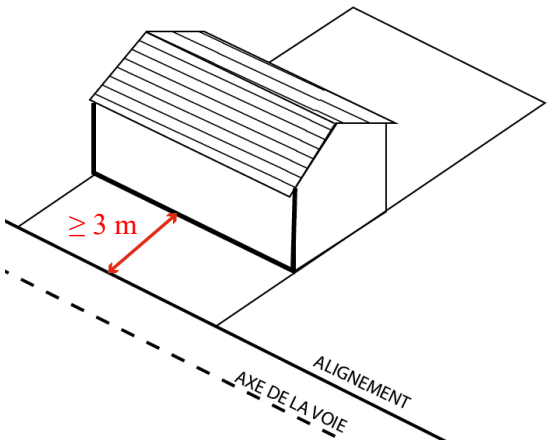
## 2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol**

À l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) inscrit dans la zone AUX de « La Croix de Sainte-Anne » localisé à Senonches, l'emprise au sol des constructions ne doit pas être inférieure à 40 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.
Il peut être dérogé à cette règle si et seulement si, des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre cette densité bâtie.

**Implantation des constructions par rapport aux voies**

**1.** Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

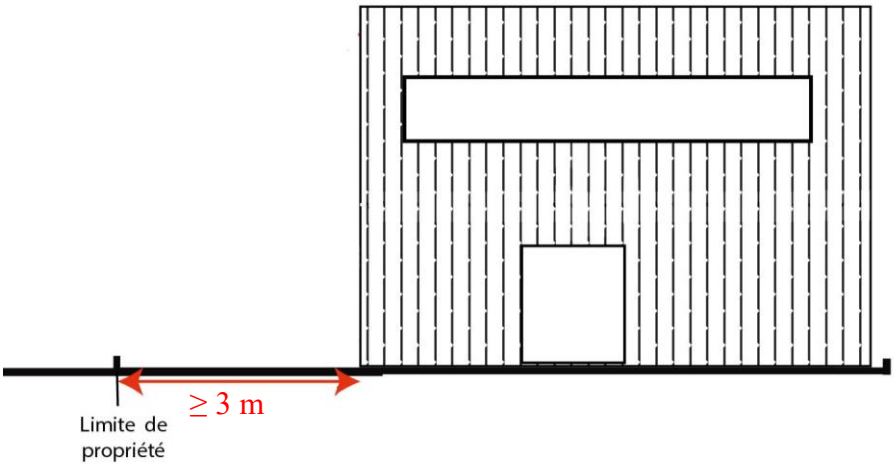



**2.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1.** Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

**2.** Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.




**3.** L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1. Aspect général – Parements extérieurs**

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages métalliques sous réserve d'être teintés dans la masse avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing …) est interdit.

Les toitures peuvent être peintes en blanc.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les espaces de services (stockage de matériaux, entrepôts, aires de stationnement de véhicules utilitaires…) et les locaux ou installations techniques annexes (chaufferie, cuve, transformateur…) doivent être localisés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

**2. Les clôtures**

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Ne sont autorisés que les grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec ou sans soubassement bétonné, obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales dont la hauteur doit être supérieure au grillage.
Il doit être aménagé des ouvertures (minimum 10x10 cm) dans le grillage, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

### b) Qualité environnementale

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

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

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

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

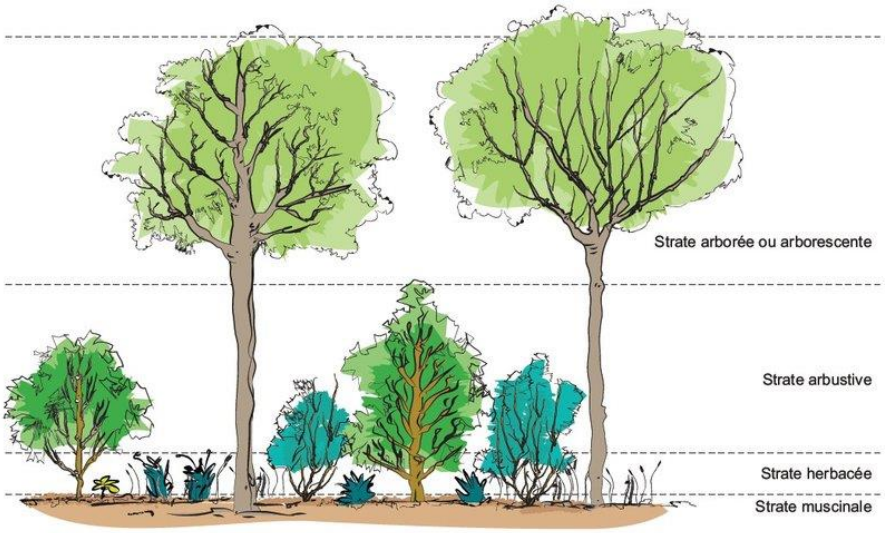
## 2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

**Surfaces éco-aménageables**

Hormis à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) inscrit dans la zone AUX de « La Croix de Sainte-Anne » localisé à Senonches, a minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de

manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.




Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

En outre, dans la zone AUX identifiée sur les documents graphiques du règlement et soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

**Essences végétales**

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les opérations d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Les haies de lauriers palmes, thuyas et autres essences résineuses sont interdites. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier… (Voir pièce N° 9g – Guide des haies bocagères du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## 2-4 – STATIONNEMENT

**1 - Principes**

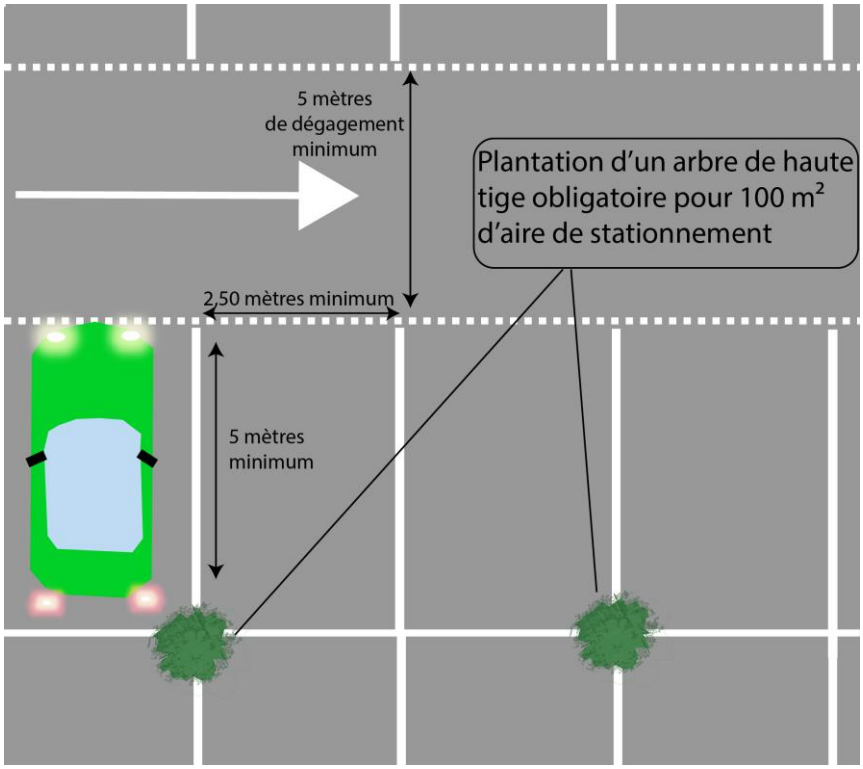
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

**2 – Stationnement des véhicules motorisés**

**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.




L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

**b) Normes de stationnement**

Constructions à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 40% de la superficie de plancher de la construction est affectée au stationnement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros
Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables selon les règles en vigueur.

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

# SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

## 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans la zone AUX identifiée sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLUI).

## 3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs

autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir, le cas échéant, être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

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

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau public, il doit être installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur. Dans le cas d'un parc de stationnement isolé ou d'une voie isolée, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées après pré-traitement (débourbage, déshuilage) adapté à la sensibilité et à la vulnérabilité des eaux souterraines.

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

# TITRE 4

## IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

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

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

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

# CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, dans le secteur Atl :

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

En outre, dans le secteur Asle :

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

En outre, dans le secteur Aj :

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

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des vues remarquables, éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des servitudes de protection des monuments historiques concernent la zone A. Les constructions existantes comprises à l'intérieur de ces servitudes doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au

présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- La zone A est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ces périmètres déclarés d'utilité publique, des prescriptions relatives à l'usage et à l'occupation des sols sont définies (voir pièce N° 8 sur les Servitudes d'Utilité Publique).

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol des constructions**

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

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

**Hauteur des constructions**

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

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

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

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

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

- la hauteur des bâtiments d'exploitation agricole (hors silos) ne peut excéder 20 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et autres superstructures exclues).
- La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

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

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

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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement, à l'exception des réfections de toiture conduisant à une pente de toit de 45 ° minimum,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

**Implantation des constructions par rapport aux voies**

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

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

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

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes de manière fixe,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- aux abris pour animaux,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la Distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

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

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles d'habitation hormis en secteurs Atl et Asle**

Implantation, volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie originelle du terrain, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.
Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

Toiture et couverture

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

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

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

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas :
- aux vérandas ;
- aux bâtiments agricoles.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.
Les cheminées constituées de matériaux destinés à être recouverts doivent être obligatoirement revêtues.

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

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

Façade – Parements extérieurs
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les encadrements sont obligatoires et sont traités, tout comme les jambages et les appareillages d'angle :
- soit en briques,
- soit en parements de briques posés de manière traditionnelle
- soit en pierre calcaire,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 20 cm. La couleur de cet encadrement se distingue de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

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

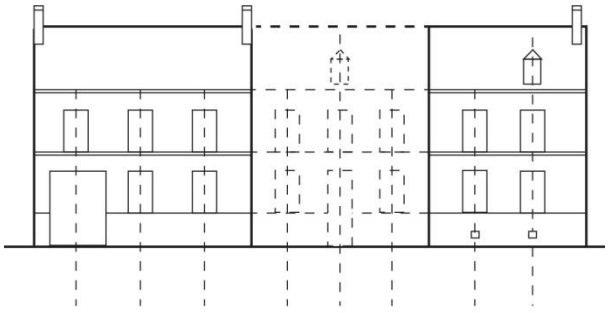
Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées sont référencées dans les palettes de couleur du document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

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

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

Façade – Ouvertures

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



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

**2- Les clôtures**

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

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

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

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

**3- Annexes aux constructions à destination d'habitation**

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

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

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.
Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. Le bois naturel est à privilégier.
Hormis pour les cellules de stockage, l'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit.
Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées sont choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.
La couleur des toitures doit être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.
Dans le secteur Ap, la palette chromatique définie dans la Directive de protection et de mise en valeur des paysages liée à la cathédrale de Chartres (voir pièce 5d) doit être respectée.

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

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

**b) <u>Qualité environnementale</u>**

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

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

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

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

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

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

Stockage des déchets

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

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

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

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

### 2-4 – STATIONNEMENT

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

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

### 3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

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

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

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

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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

# CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre, dans le secteur Na :

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

En outre, dans le secteur Nc :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de terrain de camping existant du secteur et incluant les équipements de loisirs et de tourisme (sanitaires, salle d'accueil, restaurant, épicerie, piscine, aires de jeux et de sports…) et les aires de stationnement paysagées qui y sont liés
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est vraiment nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur le secteur et dans la limite d'un logement.

En outre, dans le secteur Ne :

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

En outre, dans le secteur Nsle :

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

En outre, dans le secteur Ntl :

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

En outre, dans le secteur Nprl :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de parc résidentiel de loisirs existant du secteur et incluant de l'hébergement touristique, des équipements de loisirs et de tourisme, une piscine de surface d'au moins 150 m2 sans limite de distance par rapport aux autres constructions et des aires de stationnement paysagées qui y sont liés
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est vraiment nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur le secteur et dans la limite d'un logement.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du

règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

- Des éléments naturels et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Des servitudes de protection des monuments historiques concernent la zone N. Les constructions existantes comprises à l'intérieur de ces servitudes doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLUI, localise les secteurs des communes concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- Le territoire de la communauté de communes des Forêts du Perche se caractérise par la présence de nombreuses marnières et cavités souterraines. Les marnières et cavités souterraines recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les documents graphiques du règlement ; sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à toute construction et tout aménagement. Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques du règlement :
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
  - le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
  - tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.
  - les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaire à la mise hors d'eau des constructions.
- La zone N est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable. Dans ces périmètres déclarés d'utilité publique, des prescriptions relatives à l'usage et à l'occupation des sols sont définies (voir pièce N° 8 sur les Servitudes d'Utilité Publique).

# SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie du secteur.
Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du secteur.
Dans le secteur Nsle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5 % de la superficie du secteur.
Dans le secteur Ntl, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 8 % de la superficie du secteur.
Dans le secteur Nprl, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 12 % de la superficie du secteur.

**Hauteur des constructions**

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

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

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

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

**3.** Dans les secteurs Nc, Nprl et Nsle :

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

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

**5.** Dans le secteur Ntl :

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

**Implantation des constructions par rapport aux voies**

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

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

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

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes de manière fixe,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum,
- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

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

### a) Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

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

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

**1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles d'habitation**

Implantation, volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle (prise en compte de la topographie originelle du terrain, implantation des constructions au regard des caractéristiques de la parcelle) et doivent offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.
Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée est surélevé de 20 cm minimum.

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

Les débords de toiture sont interdits.

Les toitures sont réalisées en petites tuiles plates de pays (neuves ou anciennes de récupération), de teinte brunie non uniforme (50 à 80 tuiles au m²) ou en tuiles mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou en matériaux similaires présentant le même aspect général. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

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

Ces dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

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

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

Ouvertures en toiture
Les ouvertures en toiture sont réalisées :

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

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

Façade – Parements extérieurs
Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les encadrements sont obligatoires et sont traités, tout comme les jambages et les appareillages d'angle :

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

Les appuis de fenêtre en béton apparent sont interdits.

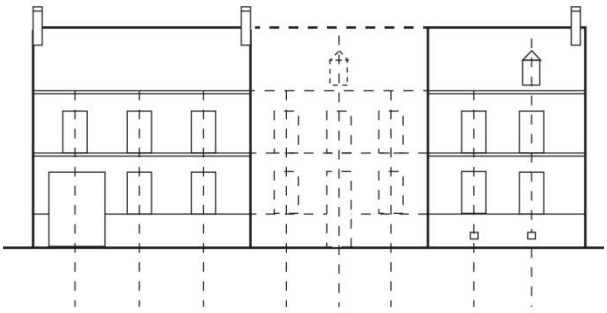
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

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

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

Façade – Ouvertures

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



Illustration

Rythmes horizontaux et verticaux de façades

**2- Les clôtures**

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

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

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

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

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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

**3- Annexes aux constructions à destination d'habitation**

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

Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.
Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades.

**4- Bâtiments à destination d'activités**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.
Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur. Le bois naturel est à privilégier.
L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés à la fabrication est interdit.
Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées sont choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local.
La couleur des toitures doit être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

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

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

**b) <u>Qualité environnementale</u>**

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

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

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

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

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

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

Stockage des déchets

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

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

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

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

### 2-4 – STATIONNEMENT

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

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### 3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## 3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Alimentation en eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

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

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

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

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Pour tout nouveau projet (construction ou installation nouvelle, réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.
Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

**Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

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