

# Commune de **Chapelle Royale**

Département d'Eure-et-Loir

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Règlement**  
PLU approuvé, mars 2014

Pièce n°

# 5

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du :

Le Maire de la commune :

Étude confiée à :  
**ROUMET GUITEL**  
**paysagistes urbanistes**  
40 rue des rouliers / 28 000 CHARTRES  
02 37 35 00 00 / 02 37 35 81 37  
roumet.guitel@wanadoo.fr



# Sommaire

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	6
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	8

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

### CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 11

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	12
ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE	13
ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	14
ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	15
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*	15
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	16
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL	16
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	16
ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT	24
ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	25
ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	25
ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	25
ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	25

### CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 27

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	27
ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	28
ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE	28
ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	29
ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	30
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*	30
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31
ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR	

RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	31
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL*	31
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	32
ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT	39
ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	39
ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	40
ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	40
ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	40

### CHAPITRE III: RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX 41

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	41
ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	41
ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE	42
ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	43
ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	44
ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*	44
ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	44
ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	44
ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL*	45
ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	45
ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	45
ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT	47
ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	48
ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*	48
ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	48

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 49

### CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 51

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	51
ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	52
ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE	52
ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	53
ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	54

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*	54
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	54
ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	54
ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL*	54
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – niveau d’implantation	55
ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT	62
ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	62
ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS*	62
ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	62
ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	62

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 63

### CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A 65

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	65
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	66
ARTICLE A 3 : ACCÈS et VOIRIE	66
ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	68
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	68
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*	69
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	69
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	70
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL*	70
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – niveau d’implantation	70
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT	79
ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	79
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS*	79
ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	79
ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	79

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 81

### CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N 83

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	83
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES	84
ARTICLE N 3 : ACCÈS et VOIRIE	85
ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	86
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	87
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*	87
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	87
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	88
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL*	88
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – niveau d’implantation	89
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT	97
ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	97
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS*	97
ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	97
ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	97

## ANNEXES 99

### LEXIQUE 101

### NUANCIER 109

### RECOMMANDATIONS 115

### AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES 123

#### Nota

Les mots suivis d'un \* sont définis précisément dans le lexique, à la fin de ce document.

---

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Chapelle Royale.  
Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, des articles du Code Civil, du Code de l'Environnement, ...

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### **1) RESTENT APPLICABLES, NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE CE PLAN LOCAL D'URBANISME, LES ARTICLES SUIVANTS DE LA PARTIE LÉGISLATIVE ET DE LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE DU CODE DE L'URBANISME, DONT LA RÉDACTION, ICI REPRODUITE EST CELLE EN VIGUEUR LORS DE L'APPROBATION DU PLU :**

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

### **2) S'AJOUTENT AUX RÈGLES PROPRES DU PLU LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DE LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AFFECTANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL CRÉÉES EN APPLICATION DE LÉGISLATIONS PARTICULIÈRES.**

Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la ser-

vitute instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'État, le délai d'un an court à compter de cette publication".

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

### **3) LA RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS DE L'ARTICLE L. 111-3 DU CODE RURAL DOIT ÊTRE PRISE EN CONSIDÉRATION.**

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.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

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.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

### **4) DEMEURENT ÉGALEMENT APPLICABLES :**

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, ...

## 5) LES RÈGLES DU PLU S'APPLIQUENT SANS PRÉJUDICE DES AUTRES LÉGISLATIONS CONCERNANT :

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général...

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **4 types de zones** :

• Les zones urbaines, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des deux chapitres du titre II du présent règlement. On distingue :

- une zone UA, qui correspond aux centre-bourgs. Elle est affectée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).
- une zone UB qui correspond aux extensions pavillonnaires et au tissu mixte. Elle est affectée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).
- une zone UX qui correspond aux zones d'activités existantes (artisanat, industrie, commerce, etc.).
- un indice « i » indique le caractère inondable de la zone, ainsi : la zone UA<sub>i</sub> qui correspond au centre-bourg ancien situé en zone inondable, soit le moulin de Chapelle Royale.

• La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions du titre III du présent règlement. Elle se nomme zone 1 AU pour être urbanisée en court terme.

• La zone agricole, dite «zone A», à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. Le zone agricole comprend un secteur AH délimitant l'habitat isolé ou les hameaux situés en zone agricole non lié à l'activité agricole.

• La zone naturelle et forestière, dite «zone N», à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les dispositions du titre V du présent règlement s'y appliquent.

A Chapelle Royale, la zone naturelle et forestière comprend :

- un secteur NH délimitant l'habitat isolé ou les hameaux,
- un secteur NE destiné à recevoir des équipements et aménagement culturel, touristique et de loisirs (stade, camping, plages, aires de pique-niques, cimetière, etc.).
- un indice « i » indique le caractère inondable de la zone, ainsi :

- la zone Ni qui correspond aux zones naturelles situées en zone inondable,
- la zone NE<sub>i</sub> qui correspond aux zones destinées à recevoir des équipements et aménagement culturel, touristique et de loisirs situés en zone inondable.

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique. Ils concernent les haies en bordure de route, de chemin, de fossé, de rivière et de hameau ainsi que les bois et bosquets.

- Les éléments de patrimoine architectural et paysager protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° et 7 bis° du Code de l'Urbanisme assorti de prescriptions particulières (autorisation préalable et mesures compensatoires).

Les prescriptions de nature à assurer la protection de ces haies sont les suivantes :

« Tout arrachage de haie protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable et devra être re-plantée, avec l'accord du Conseil Municipal, par une haie au minimum de même longueur et de même épaisseur, composée d'essence du Perche, plantée sur la commune et en priorité dans la continuité du réseau de haies et bois existant. »

- Les chemins piétonniers existant à conserver (article L.123-1-6).

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « sans objet ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule, ou article 0, qui définit le caractère de chacune des zones.

#### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits,

**article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions.

#### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

**article 3** : Accès et voirie,

**article 4** : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...),

**article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...),

**article 6** : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques,

**article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

**article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

**article 9** : Emprise au sol,

**article 10** : Hauteur de construction,

**article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux),

**article 12** : Stationnement,

**article 13** : Espaces libres et plantations.

#### **Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols**

**article 14** : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.),

**article 15** : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,

**article 16** : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.



## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux parties urbanisées anciennes et à leurs extensions\* proches. Les constructions sont implantées en ordre continu et en général à l'alignement\* des voies.

La zone UA est affectée en priorité à l'habitat, elle peut également accueillir des équipements collectifs, services, activités et installations commerciales et artisanales qui forment le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité ainsi que des réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication. En revanche, toute la zone n'est pas desservie dans son intégralité par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UA comprend un secteur UA<sub>i</sub>, caractérisé par des risques d'inondation de l'Yerre. Dans ce secteur, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'État compétents.

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

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 2 et notamment les travaux ayant pour effet de détruire une construction identifiée au titre de l'Art. L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de nouvelles activités agricoles ou industrielles de toutes nature,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple les lotissements, etc.) à usage exclusif d'activités,

*La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :*

- *d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,*
- *de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,*
- *de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.*

*Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des fiches Architecturales et Paysagères du Perche.*



*Rappels :*

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules soumis à autorisation,
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (mobil home, etc.),
- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- Les antennes émettant des ondes de haute fréquence.

## **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Dans l'ensemble de la zone UA,

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations, leurs extensions\*, leurs annexes\* et les garages,
- Les abris de jardin\* inférieurs à 12 m<sup>2</sup>, dépendant d'une habitation, à compter d'un abri de jardin maximum par unité foncière,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes\*,
- L'aménagement, l'extension\* ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, excepté les antennes émettant des ondes de haute fréquence,
- Les aires de stationnement de plus de 10 unités,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone (piscines, etc.).

Dans le secteur UA<sub>i</sub> sont exclusivement admis :

- L'aménagement, l'extension\* ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes, sous réserve de l'autorisation des services de l'État compétents,
- les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics,
- les structures légères destinées aux activités de loisirs, dans la stricte mesure où elles ne constitueraient pas un obstacle à l'écoulement des eaux en période d'inondation,
- les remblais à condition qu'ils respectent la réglementation au titre du code de l'environnement et qu'ils soient autorisés par les services de l'État compétents.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### UA 3.1 - RAPPEL

*Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :*

- *des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,*
- *du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que les personnes à mobilité réduite,*
- *du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).*

*De plus, afin de répondre aux objectifs du schéma directeur d'accessibilité des transports départementaux du Conseil général, les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité du PAVE dès validation de ce dernier.*

#### UA 3.2 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade\* sur rue sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en « second rideau »

#### Rappel sur le rejet des eaux pluviales :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

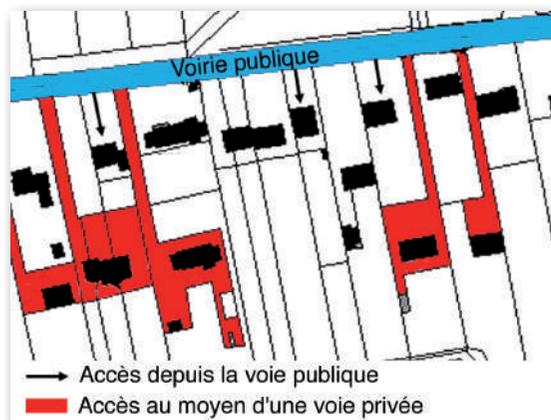


Figure 1 / Les constructions en 'second rideau' ou en 'drapeau' (en rouge ci-dessus) sont interdites.

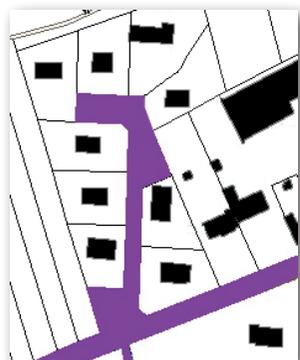


Figure 2 / Les constructions desservies par une cour commune (en violet ci-contre) sont autorisées.

ou en « drapeau » mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservis par une cour commune.

## ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### UA 4.1 : Desserte en eau potable, électricité et télécommunication.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

### UA 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### UA 4.3 : Rejet des eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collectif.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où le branchement au réseau d'assainissement collectif est impossible, le terrain d'assise devra comprendre une surface dévolue au dispositif d'assainissement non collectif. Ce terrain devra présenter les caractéristiques nécessaires à la réalisation de ce type de dispositif : accès, topographie favorable, absence d'autres utilisations du terrain.

## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

L'implantation des constructions tiendra compte de l'ordonnancement du bâti existant, notamment du rythme des pignons ou des façades\* sur rue.

Toute construction devra s'implanter :

- soit avec un pignon ou une façade\* à l'alignement\* des voies existantes ou à l'alignement\* futur des voies à élargir ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes.

Les abris de jardin\* doivent être implantés à l'arrière des constructions principales par rapport au domaine public\*.

Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, les aménagement ou extension de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter en retrait du domaine public.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance du domaine public que les bâtiments existants avant le sinistre.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et annexes\* doivent être implantées :
  - soit sur une seule limite séparative,
  - soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives\* du terrain.
- Les abris de jardin\* doivent être implantés à 1 mètre minimum d'une des limites séparatives.

Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, les aménagement ou extension de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance des limites séparatives

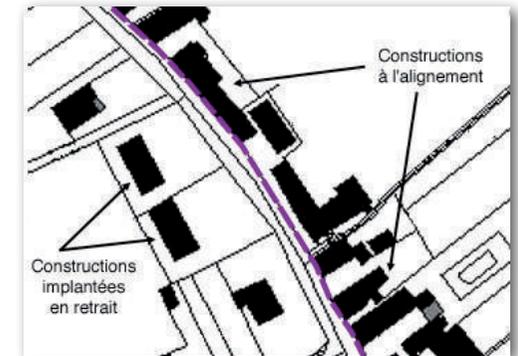


Figure 3 / Alignement de constructions par rapport à la voirie, voirie représentée en violet ci-dessus.

Figure 4 / Quelques constructions avec pignon sur rue.



Figure 5 / Bâti aligné sur la voie, façade sur rue.





Figure 6 / La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'au faîtiage.



Figure 7 / Variation des hauteurs entre rez-de-chaussée + combles habitables et rez-de-chaussée + étage, rue Jean Moulin.

que les bâtiments existants avant le sinistre.

### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

- La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtiage par exemple) à l'exclusion des superstructures type antennes, cheminées, etc. .

D'une manière générale, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 9 mètres. Dans le cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension\* d'une construction traditionnelle percheronne existante, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

Dans le cas de création d'extension\*, d'annexe\* et de garage, la hauteur doit être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur de la construction peut dépasser 9 mètres en cas d'impératif technique motivé, pour les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.

La hauteur des reconstructions après sinistre pourra être égale à celle des bâtiments existants avant le sinistre.

### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **UA 11.1 – RAPPEL**

Le permis de construire 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 (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

## UA 11.2 – ADAPTATION AU SOL - IMPLANTATION

### • Dans le secteur UA

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols et des demi-niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum deux niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée seul ou rez-de-chaussée + combles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension\* d'une construction traditionnelle percheronne existante, il est autorisé d'avoir 3 niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée + étage + combles.

### • Dans le secteur UAi

Le plancher bas des constructions sera systématiquement au dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.

Toutes constructions sont interdites dès lors qu'elles font obstacle à l'écoulement temporaire des eaux, de même pour les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l'écoulement temporaire des eaux.

Les constructions devront être orientées parallèlement à l'écoulement des eaux.

## UA 11.3 – ASPECT ARCHITECTURAL

### UA 11.3.1 - CAS GÉNÉRAL

• La volonté de la commune est de conserver le caractère patrimonial et paysager du Pays du Perche et conforter l'architecture traditionnelle percheronne.

A cet effet,

- toute action (réhabilitation, restauration, ouverture, etc.) sur un bâtiment existant devra conserver les gabarits et la composition\* générale de la construction existante,
- toute création d'extension\* (agrandissement de pièce à vivre, véranda, etc.), d'annexe\* et de garage accolé à la construction principale devra tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture),



Figure 8 / Maison traditionnelle de Chapelle-Royale.

Les caractéristiques d'une construction traditionnelle de Chapelle-Royale sont :

- un rez-de-chaussée légèrement surélevé,
- un soubassement en moellon de silex,
- une structure de la construction en brique (jambage, chaînage d'angle),
- de nombreuses modénatures\* en brique (alège de fenêtre, bandeau, corniche),
- une variation dans les couleurs de briques formant des motifs,
- un mur enduit,
- une toiture en ardoise naturelle de pays,
- une toiture à 2 pans.



Figure 9 / La porte de garage et la fenêtre au dessus reprennent le même axe ce qui produit une excellente intégration à la composition de la façade.

La porte est en bois peint, de même pour les volet des fenêtre de l'étage, à assemblage vertical.

- toute construction nouvelle ou ensemble de constructions nouvelles devra être similaire au bâti traditionnel de la commune par son implantation, son organisation et ses volumes. L'accent est mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, 'de loin'. Le détail est subsidiaire.

• Toutefois, la commune peut autoriser les architectures modernes. Dans ce cas, l'avis du CAUE\* est vivement recommandé.

Le projet devra faire preuve d'innovation, et de recherche de qualité avec une prise en compte du climat, de la géographie physique, des vues et de l'identité paysagère du site ainsi qu'une prise en compte des volumétries, matériaux, textures, couleurs, ouvertures des bâtiments traditionnels locaux.

• Dans tous les cas, la recherche (dans la conception, la réalisation et l'entretien) en matière d'aspect architectural est un élément fondamental à prendre en compte.

Tous les projets doivent être étudiés, au cas par cas, de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Tout pastiche ou toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

• Dans tous les cas, tout élément permettant la production ou l'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale (type panneau solaire, éolien, etc.) doit être implanté de manière à ne pas être visible depuis le domaine public\*. Dans le cas contraire, les panneaux solaires sont autorisés sur les pans de toiture à condition qu'ils soient encastrés au nu de la toiture.

### UA 11.3.2 – BAIES\* ET OUVERTURES

a) Dans le cas de restauration ou création de baies\* ou de portes (garages...) sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition\* générale de la façade\* et reproduire les baies\* existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies\* nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

b) Les murs pignons\* : Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public\*.

c) Les fenêtres : Il est souhaité que les fenêtres comportent 6 à 8 carreaux.

d) Les portes de garages : Il est souhaité que les portes soient en bois ou présentent un aspect si-

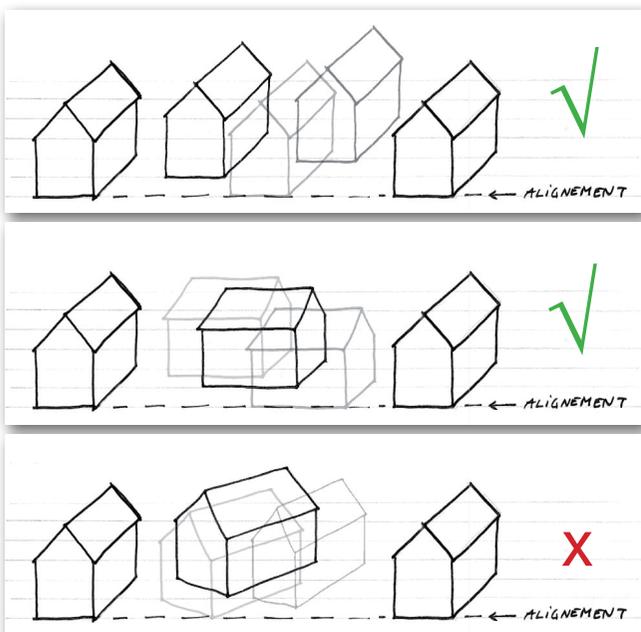


Figure 10 / Implantation d'une nouvelle construction en fonction des faîtages des constructions existantes: parallèle, perpendiculaire ou oblique.

milaine au bois, qu'elles soient pleines et à assemblage vertical. Les modèles de porte de garage à oculus devront s'intégrer à la composition\* de la façade\* ou aux caractéristiques de la construction.

e) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie.

### UA 11.3.3 – TOITURES

a) Faîtage\* : Dans le cas d'extension\* de bâtiment existant, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, le faîtage\* doit se faire dans le prolongement des faîtages\* selon l'axe de la toiture principale ou en appentis sur le volume.

Dans le cas de nouvelle construction, l'orientation du faîtage\* doit tenir compte de l'orientation des faîtages\* des constructions avoisinantes.

b) Pans de toiture : Les toitures doivent comporter deux pans, sauf impératif justifié par la situation (construction située à l'angle de 2 rues) ou la nature de la construction des immeubles. Les pans peuvent comporter des décrochements.

La toiture des annexes\*, des volumes accolés à la construction principale et des abris de jardin peut comporter un seul pan de toit en appentis.

Traditionnellement, les maisons isolées ont généralement une toiture à 2 pans sur des pignons droits maçonnés, sans débord.

c) Pente : Les toitures des constructions principales à 2 pans doivent être comprises entre 40 et 55° ou être identiques à l'une des 2 constructions voisines.

La toiture des annexes\* et des volumes accolés à la construction principale peut varier entre la pente de la toiture du bâtiment existant et le minimum admissible pour la pose et l'étanchéité des couvertures en tuiles plates ou en ardoises (soit 35°).

d) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### UA 11.3.4 – LUCARNES\* ET CHÂSSIS DE TOITURE\*

Les lucarnes\*et châssis de toiture\* ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.



Figure 11 / Traditionnellement, les faîtages des annexes se situent dans le prolongement des faîtages du bâtiment principal et les pentes des bâtiments principaux varient autour de 50°.



Figure 12 / Toiture végétalisée à 2 pans sous un climat océanique, Grugapark près d'Essen en Allemagne.

La pente des toitures végétalisées peut varier entre 0 et 45°.

*Une étude des caractéristiques locales des clôtures, haies et portails de la commune a permis de définir les obligations, recommandations et interdictions variables dans ce règlement.*

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes\* sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes\* de type à deux pans, dite « jacobine », à croupe, dite « capucine », « pendante », dite « meunière » ou à 2 ou 3 pans ainsi que les houteaux\* de petites tailles.

Les lucarnes\* de type « chien-assis », « chapeaux de gendarmes », « en guitare » ainsi que les lucarnes\* rampantes sont interdites.

Les lucarnes\* doivent être disposées en harmonie avec la composition\* et les rythmes de la façade\* (par exemple à l'alignement\* des fenêtres).

Elles doivent être réalisées à l'aplomb du mur de façade. Elles peuvent être soit pendantes, soit situées uniquement sur le plan de toiture et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau\*.

Les lucarnes\* devront être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur des ouvertures des toitures (lucarnes\* et châssis) ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

La distance entre deux châssis de toiture\* doit être d'au moins 1 mètre.

### **UA 11.3.5 – CLÔTURES**

Les murs de clôtures existants en briques ou en silex devront être conservés.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Ils doivent se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des clôtures.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Les clôtures recommandées sont :

- les murs pleins en moellon de pierre locale ou en brique locale,
- les murs bahuts\* inspirés des typologies locales,
- les haies vives d'essences adaptées à la taille et aux conditions climatiques (troène, lilas, aubépine, etc.), éventuellement doublées de grillage.

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale. La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

Dans le cas de clôture végétale, il est souhaité :



Figure 13 / À gauche, clôture en mur bahut traditionnel avec couronnement, surmonté d'une grille en fer forgé, place de la mairie.

Figure 14 / C i - dessous, clôture en mur haut de moellons, rue Jean Moulin.



- une diversité d'essences végétales locales dans une même clôture pour rappeler les haies bocagères.
- une légère transparence dans les haies pour éviter l'opacité totale.
- d'utiliser des piquets en bois.
- d'avoir recours au système du paillage biodégradable.

Les clôtures et portails ayant les aspects suivants sont proscrits :

- les plaques de béton,
- les panneaux préfabriqués, pleins ou ajourés,
- les éléments de matériaux hétéroclites,
- ainsi que les haies d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas\*, ou lauriers\* palmes, cyprès\* et leurs hybrides et cultivars\*.

La hauteur des clôtures et des portails, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres. La hauteur des portails doit être inférieure ou égale à celle de la clôture.

Dans le cas de création de clôture nouvelle ou de restauration de clôture existante, la conception doit prendre en compte l'intégration des coffrets (boîtes aux lettres, coffret électrique, etc.). Dans le cas d'une transaction immobilière ou de toutes autorisations d'urbanismes que ce soit, les boîtes-aux-lettres situées sur le domaine public\* ou dépassant de la propriété privée, devront être re-positionnées à l'intérieur du domaine privé et de préférence intégrée à la clôture.

Le style des portails devra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues. Il devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie avec le contexte.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement\* devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

### UA 11.3.6 – USAGE DES MATÉRIAUX

L'emploi de matériaux d'aspect hétéroclite est interdit.

Dans le cas d'extension\*, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, on choisira de préférence les matériaux employés pour la partie destinée à l'ancienne habitation (principalement pour les enduits, menuiseries et modénatures).

a) Enduit : Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ne doivent pas rester apparents.



Figure 15 / Haie basse taillée, limitant le potager de la rue, rue de Bel-Air.

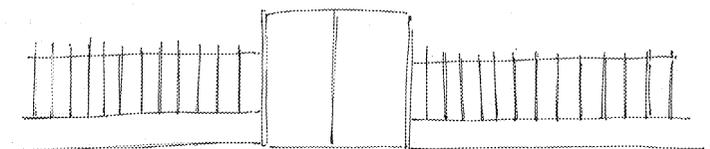
Figure 16 / Exemples de portails en inadéquation avec la clôture.



clôture transparente / portail plein imposant



rythme vertical de la clôture / rythme horizontal du portail



clôture basse / portail haut



clôture simple / portail complexe



Les enduits monocouche sont déconseillés.

Les mortiers de chaux naturelle seront systématiquement préférés aux mortiers de ciment.

En cas de réfection partielle des enduits de façades\*, il est recommandé que la partie restaurée soit réalisée dans des matériaux similaires à l'ensemble de la façade.

b) Matériaux de construction : Les matériaux recommandés sont les briques (traditionnellement de dimensions : 5,5 x 11 x 22 cm), les moellons enduits de mortier de chaux naturelle, le grison et le silex.

Les maçonneries mixtes sont souvent utilisées dans un même bâtiment.

Dans le cas de restauration de bâtiment existant, si des réfections partielles sont réalisées dans l'épaisseur du mur, les matériaux utilisés doivent avoir le même aspect que celui des matériaux d'origine et être scellés avec des mortiers de chaux naturelle.

c) Joint : Pour les appareillages en briques, il est recommandé de dresser le joint au fer, au nu de la brique ; et d'utiliser un mortier fin de chaux.

d) Peinture : Les lasures\* sont à éviter. Il est recommandé d'utiliser des peintures laquées.

e) Fenêtre : Dans le cas de réhabilitation, il est recommandé de conserver les menuiseries existantes ou à défaut les remplacer par des menuiseries bois.

Dans le cas de construction nouvelle, il est conseillé d'utiliser des modèles réalisés en bois durs.

Dans tous les cas, l'emploi des doubles vitrages est conseillé.

f) Toiture : Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\*, leurs annexes\*, leurs appentis et les garages seront l'ardoise, ou l'aspect ardoise, ou la tuile plate, ou l'aspect tuile plate, ou les toits de chaume.

Dans le cas de toiture en ardoise, les ardoises posées en diagonales sont interdites.

Dans le cas des tuiles plates, plus il y a de tuiles par mètre carré, plus l'effet sur la toiture est gracieux. Pour information, une toiture traditionnelle comporte généralement en moyenne 70 tuiles plates au mètre carré. Le minimum autorisé pour la commune de Chapelle Royale est de 25 tuiles par mètre carré.

g) Lucarne\* : Les lucarnes\* doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

h) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- pour les abris de jardin\*,
- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,

Figure 17/ Répertoire non-exhaustif de matériaux collectés sur la commune.

*La véranda est une extension. Se référer à la réglementation sur les extensions du lexique.*

*Les parties pleines d'une véranda (par exemple les murs pignon ou le mur bahut recevant les vitrages verticaux) seront d'aspect identique aux matériaux apparent de la façade.*

- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### **UA 11.3.7 – USAGE DES COULEURS**

Les couleurs autorisées pour les menuiseries, les façades\*, les toitures et les clôtures sont définies dans le nuancier en annexe\* de ce règlement. Ce nuancier est extrait tonalités de couleur ou sur les principes harmonieux, se référer du cahier Les couleurs du bâti percheron, édité par le Parc naturel régional du Perche en Janvier 2010.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction traditionnelle percheronne, chaque typologie de construction a son propre nuancier. Les couleurs autorisées doivent correspondre au nuancier concerné.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction moderne ou dans le cas de construction neuve, les couleurs autorisées sont celles de l'ensemble des nuanciers des différentes typologies percheronnes.

Les numéros de couleur correspondent à la référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa Tonalité, sa Luminosité et sa Saturation.

Pour les menuiseries (en réhabilitation ou en construction neuve), en plus des couleurs décrites dans les nuanciers, la couleur blanche est acceptée.

La couleur des volets doit être en harmonie avec celle du matériaux de la façade du même bâtiment.

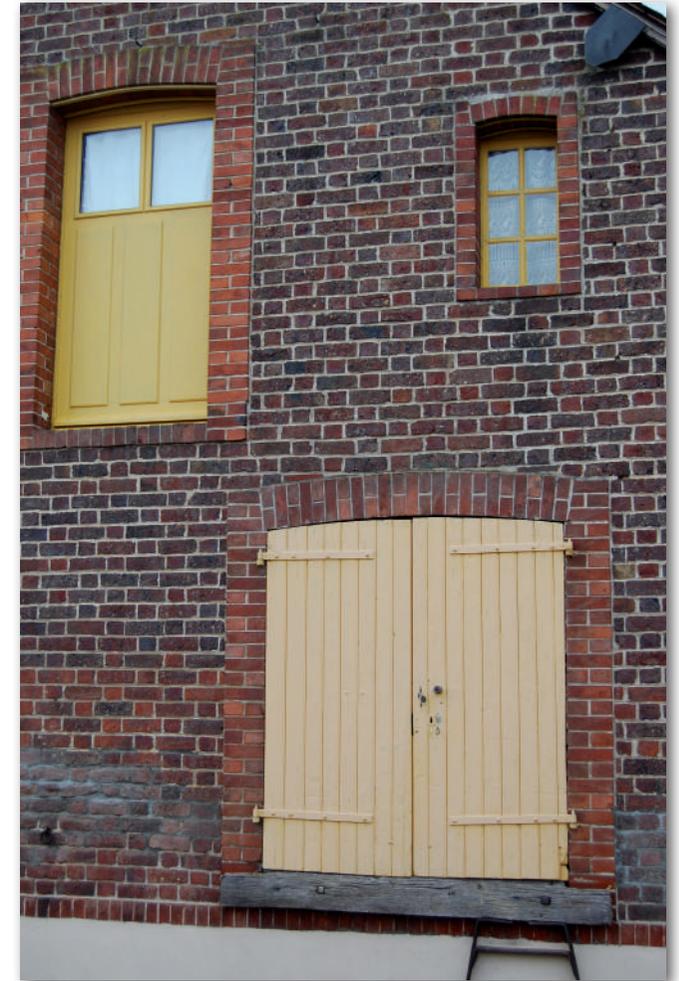
Dans le cas de véranda, la couleur des parties pleines de la véranda doit s'harmoniser avec les tons de la peinture des menuiseries extérieures de la construction principale. Par conséquent, les tons aluminium ou métallisés sont proscrits.

### **UA 11.3.8 – DIVERS**

a) Volets : Traditionnellement, ce sont les volets de types battant qui sont les plus utilisés dans la région du Perche. Ils sont constitués de planches verticales de bois dur (chêne par exemple) assemblées à rainures et languettes, à embrèvement ou simplement juxtaposées. Le contreventement est assuré par 2 ou 3 barres horizontales, le plus souvent disposées sur la face extérieure du volet quand celui-ci est fermé.

La pose de volets roulants est autorisée :

- sur les constructions anciennes à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur. Dans le cas où ce n'est pas possible, alors le coffre devra s'ajuster au mieux de l'encadrement de l'ouverture.



*Figure 18 / Les différents tons de jaunes pastel en peinture laquée des huisseries s'harmonisent avec les nuances de brun des briques.*

- la descente du volet roulant se fasse le plus proche possible du cadran de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.
- sur les constructions neuves à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur (intégré au mur).
  - la descente du volet roulant se fasse au ras du châssis de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.

Dans tous les cas, sont recommandés :

- les volets traditionnels bois,
- les jours découpés dans les volets pleins,
- les volets de bois persiennés, notamment à l'étage,
- les volets intérieurs bois pliants ou non.

b) Les antennes : Les antennes paraboliques de télévision doivent être disposées soit :

- en toiture sur les conduits de cheminée,
- sur une façade\* ou un pignon non visible depuis le domaine public\*, sauf en cas d'impératif technique.

c) Les boîtes aux lettres : Les boîtes aux lettres devront être sur le domaine privé.

A l'occasion d'une rénovation de façade\* ou de clôtures les boîtes aux lettres devront être intégrées.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Lors d'une construction nouvelle, le stationnement des véhicules doit être prévu hors du domaine public\*.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions et installations et être implanté sur le terrain proche de ces constructions.

Il sera exigé :

- une place de stationnement au minimum pour la création de logements de type T1 ou F1,
- deux places de stationnement au minimum pour tout autre logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.  
Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

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

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

### **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



# CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties urbanisées récentes sous forme pavillonnaire et/ou mixte.

La zone UB est affectée en priorité à l'habitat, elle peut également accueillir des équipements collectifs, services, activités et installations commerciales et artisanales qui forment le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité ainsi que des réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication. En revanche, toute la zone n'est pas desservie dans son intégralité par le réseau d'assainissement collectif.

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

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 2 et notamment les travaux ayant pour effet de détruire une construction identifiée au titre de l'Art. L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces constructions ou éléments naturels sont identifiés par une étoile rouge sur le plan de zonage.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de nouvelles activités agricoles ou industrielles de toutes nature,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble (par exemple les lotissements, etc.) à usage exclusif d'activités,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules soumis à autorisation,
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (mobil home, etc.),



*Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des fiches Architecturales et Paysagères du Perche.*

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumises à autorisation.

- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- Les antennes émettant des ondes de haute fréquence.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations, leurs extensions\*, leurs annexes\* et les garages,
- Les abris de jardin\* inférieurs à 12 m<sup>2</sup>, dépendant d'une habitation à compter d'un abri de jardin maximum par unité foncière,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes\*,
- L'aménagement, l'extension\* ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- Les équipements publics,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, excepté les antennes émettant des ondes de haute fréquence,
- Les aires de stationnement de plus de 10 unités,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

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

### **ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **UB 3.1 - RAPPEL**

*Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :*

- *des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,*
- *du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que les personnes à mobilité réduite,*
- *du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).*

*De plus, afin de répondre aux objectifs du schéma directeur d'accessibilité des transports départementaux du Conseil général, les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques*

*ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité du PAVE dès validation de ce dernier.*

### UB 3.2 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc...

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade\* sur rue sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en « second rideau » ou en « drapeau » mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservis par une cour commune.

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UB 4.1 : DESSERTE EN EAU POTABLE, ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

#### UB 4.2 : DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT D'EAUX USÉES.

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées

#### Rappel sur le rejet des eaux pluviales :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

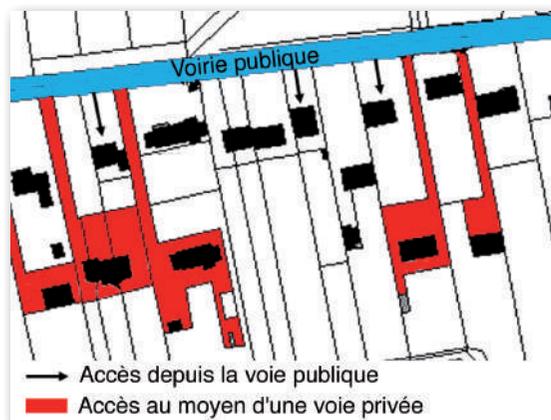


Figure 19/ Les constructions en 'second rideau' ou en 'drapeau' (en rouge ci-dessus) sont interdites.

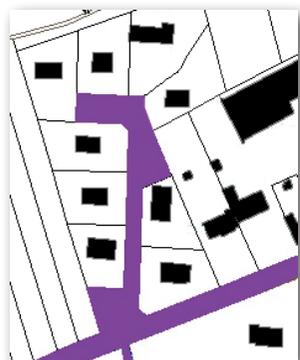


Figure 20/ Les constructions desservies par une cour commune (en violet ci-contre) sont autorisées.

doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### UB 4.3 : REJET DES EAUX PLUVIALES

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

#### ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où le branchement au réseau d'assainissement collectif est impossible, le terrain d'assise devra comprendre une surface dévolue au dispositif d'assainissement non collectif. Ce terrain devra présenter les caractéristiques nécessaires à la réalisation de ce type de dispositif : accès, topographie favorable, absence d'autres utilisations du terrain.

#### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

Toute construction devra s'implanter avec un recul de 6 mètres minimum par rapport au domaine public\*.

Les abris de jardin\* doivent être implantés à l'arrière des constructions principales par rapport au domaine public\*.

Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, les aménagement ou extension de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter en retrait du domaine public.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance du domaine public que les bâtiments existants avant le sinistre.

### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et annexes\* doivent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives\* du terrain.

Les abris de jardin\* doivent être implantés à 1 mètre d'une des limites séparatives.

Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, les aménagement ou extension de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance des limites séparatives que les bâtiments existants avant le sinistre.

### ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL\*

L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple) à l'exclusion des superstructures type antennes, cheminées, etc. .

D'une manière générale, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 9 mètres. Dans le cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension\* d'une construction traditionnelle percheronne exis-

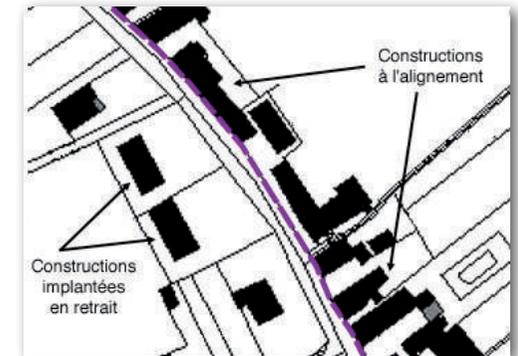


Figure 21 / Alignement de constructions par rapport à la voirie, voirie représentée en violet ci-dessus.

Figure 22 / Quelques constructions avec pignon sur rue.



Figure 23 / Bâti aligné sur la voie, façade sur rue.





Figure 24 / La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'au faîtage.



Figure 25 / Variation des hauteurs entre rez-de-chaussée + combles habitables et rez-de-chaussée + étage, rue Jean Moulin.

tante, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

Dans le cas de création d'extension\*, d'annexe\* et de garage, la hauteur doit être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur de la construction peut dépasser 9 mètres en cas d'impératif technique motivé, pour les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.

La hauteur des reconstructions après sinistre pourra être égale à celle des bâtiments existants avant le sinistre.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### UB 11.1 – RAPPEL

Le permis de construire 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 (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

### UB 11.2 – ADAPTATION AU SOL - IMPLANTATION

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols et les demi-niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum deux niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée seul ou rez-de-chaussée + combles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension\* d'une construction traditionnelle percheronne existante, il est autorisé d'avoir 3 niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée + étage + combles.

### UB 11.3 – ASPECT ARCHITECTURAL

#### UB 11.3.1 - CAS GÉNÉRAL

- La volonté de la commune est de conserver le caractère patrimonial et paysager du Pays du Perche et conforter l'architecture traditionnelle percheronne.

A cet effet,

- toute action (réhabilitation, restauration, ouverture, etc.) sur un bâtiment existant devra conserver les gabarits et la composition\* générale de la construction existante,
- toute création d'extension\* (agrandissement de pièce à vivre, véranda, etc.), d'annexe\* et de garage accolé à la construction principale devra tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture),
- toute construction nouvelle ou ensemble de constructions nouvelles devra être similaire au bâti traditionnel de la commune par son implantation, son organisation et ses volumes. L'accent est mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, 'de loin'. Le détail est subsidiaire.

• Toutefois, la commune peut autoriser les architectures modernes. Dans ce cas, l'avis du CAUE\* est vivement recommandé.

Le projet devra faire preuve d'innovation, et de recherche de qualité avec une prise en compte du climat, de la géographie physique, des vues et de l'identité paysagère du site ainsi qu'une prise en compte des volumétries, matériaux, textures, couleurs, ouvertures des bâtiments traditionnels locaux.

• Dans tous les cas, la recherche (dans la conception, la réalisation et l'entretien) est un élément fondamental à prendre en compte.

Tous les projets doivent être étudiés, au cas par cas, de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Tout pastiche ou toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

• Les panneaux solaires sont autorisés sur les pans de toiture à condition qu'ils soient encastrés au nu de la toiture.

### **UB 11.3.2 – BAIES\* ET OUVERTURES**

a) Dans le cas de restauration ou création de baies\* ou de portes (garages...) sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition\* générale de la façade\* et reproduire les baies\* existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies\* nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel.



Figure 26 / Maison traditionnelle de Chapelle-Royale.

*Les caractéristiques d'une construction traditionnelle de Chapelle-Royale sont :*

- un rez-de-chaussée légèrement surélevé,
- un soubassement en moellon de silex,
- une structure de la construction en brique (jambage, chaînage d'angle),
- de nombreuses modénatures\* en brique (alège de fenêtre, bandeau, corniche),
- une variation dans les couleurs de briques formant des motifs,
- un mur enduit,
- une toiture en ardoise naturelle de pays,
- une toiture à 2 pans.



Figure 27 / La porte de garage et la fenêtre au dessus reprennent le même axe ce qui produit une excellente intégration à la composition de la façade.

La porte est en bois peint, de même pour les volet des fenêtre de l'étage, à assemblage vertical.

b) Les murs pignons\* : Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public\*.

c) Les fenêtres : Il est souhaité que les fenêtres comportent 6 à 8 carreaux.

d) Les portes de garages : Il est souhaité que les portes soient pleines, à assemblage vertical. Les modèles de porte de garage à oculus devront s'intégrer à la composition\* de la façade\* ou aux caractéristiques de la construction.

e) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie.

### UB 11.3.3 – TOITURES

a) Faîtage\* : Dans le cas d'extension de bâtiment existant, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, le faîtage\* doit se faire dans le prolongement des faîtages\* selon l'axe de la toiture principale ou en appentis sur le volume.

Dans le cas de nouvelle construction, l'orientation du faîtage\* doit tenir compte de l'orientation des faîtages\* des constructions avoisinantes.

b) Pans de toiture : D'une manière générale, les toitures doivent comporter deux pans, sauf impératif justifié par la situation (construction située à l'angle de 2 rues) ou la nature de la construction des immeubles. Les pans peuvent comporter des décrochements.

La toiture des annexes\*, volumes accolés à la construction principale et abris de jardin peut comporter un seul pan de toit en appentis.

Traditionnellement, les maisons isolées ont généralement une toiture à 2 pans sur des pignons droits maçonnés, sans débord.

c) Pente : Les toitures des constructions principales à 2 pans doivent être comprises entre 35 et 55° ou être identiques à l'une des 2 constructions voisines.

La toiture des annexes\* et des volumes accolés à la construction principale peut varier entre la pente de la toiture du bâtiment existant et le minimum admissible pour la pose et l'étanchéité des couvertures en tuiles plates ou en ardoises (soit 35°).

d) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

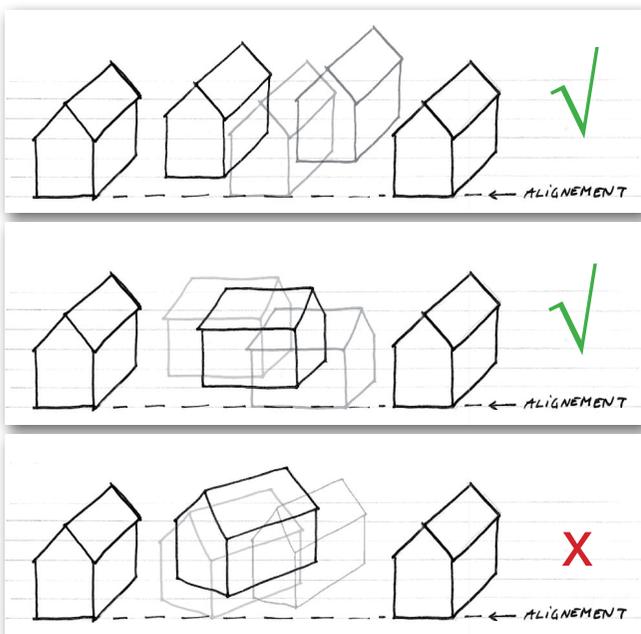


Figure 28 / Implantation d'une nouvelle construction en fonction des faîtages des constructions existantes: parallèle, perpendiculaire ou oblique.

### UB 11.3.4 – LUCARNES\* ET CHÂSSIS DE TOITURE\*

Les lucarnes\* et châssis de toiture\* ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes\* sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture, et les lucarnes\* de type à deux pans dite « jacobine », à croupe dite « capucine », « pendante » dite « meunière » ou à 2 ou 3 pans ainsi que les houteaux\* de petites dimensions.

Les lucarnes\* de type « chien-assis », « chapeaux de gendarmes », « en guitare » ainsi que les lucarnes\* rampantes sont interdites.

Les lucarnes\* doivent être disposées en harmonie avec la composition\* et les rythmes de la façade\* (par exemple à l'alignement\* des fenêtres).

La largeur des ouvertures des toitures (lucarnes\* et châssis) ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

La distance entre deux châssis de toiture\* doit être d'au moins 1 mètre.

### UB 11.3.5 – CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en briques ou en silex devront être conservés.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Ils doivent se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des clôtures.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Les clôtures recommandées sont :

- les murs pleins en moellon de pierre locale ou en brique locale,
- les murs bahuts\* inspirés des typologies locales,
- les haies vives d'essences adaptées à la taille et aux conditions climatiques (troène, lilas, aubépine, etc.), éventuellement doublées de grillage.

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale. La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.



Figure 29 / Traditionnellement, les faitages des annexes se situent dans le prolongement des faitages du bâtiment principal et les pentes des bâtiments principaux varient autour de 50°.



Figure 30 / Toiture végétalisée à 2 pans sous un climat océanique, Grugapark près d'Essen en Allemagne.

La pente des toitures végétalisées peut varier entre 0 et 45°.

*Une étude des caractéristiques locales des clôtures, haies et portails de la commune a permis de définir les obligations, recommandations et interdictions valables dans ce règlement.*

Il est recommandé que les hauteurs des clôtures ne dépassent pas :

- 1,50 m sur les voies principales,
- 1,20 m sur les voies secondaires.

Dans le cas de clôture végétale, il est souhaité :

- une diversité d'essences végétales locales dans une même clôture pour rappeler les haies bocagères.
- une légère transparence dans les haies pour éviter l'opacité totale.
- d'utiliser des piquets en bois.
- d'avoir recours au système du paillage biodégradable.

Les clôtures et portails ayant les aspects suivants sont proscrits :

- les plaques de béton,
- les panneaux préfabriqués, pleins ou ajourés,
- les éléments de matériaux hétéroclites,
- ainsi que les haies d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas\*, ou lauriers\* palmes, cyprès\* et leurs hybrides et cultivars\*.

La hauteur des clôtures et des portails, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres. La hauteur des portails doit être inférieure ou égale à celle de la clôture.

Dans le cas de création de clôture nouvelle ou de restauration de clôture existante, la conception doit prendre en compte l'intégration des coffrets (boîtes aux lettres, coffret électrique, etc.). Dans le cas d'une transaction immobilière ou de toutes autorisations d'urbanismes que ce soit, les boîtes-aux-lettres situées sur le domaine public\* ou dépassant de la propriété privée, devront être re-positionnées à l'intérieur du domaine privé et de préférence intégrée à la clôture.

Le style des portails devra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues. Il devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie avec le contexte.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement\* devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

### **UB 11.3.6 – USAGE DES MATÉRIAUX**

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. L'emploi de matériaux d'aspect hétéroclite est interdit.



*Figure 31 / À gauche, clôture en mur bahut traditionnel avec couronnement, surmonté d'une grille en fer forgé, place de la mairie.*

*Figure 32 / Ci-dessous, clôture de muret bas en pavés, place de la gare.*



Dans le cas d'extension ou de création d'annexe ou de garage accolé à la construction principale, on choisira de préférence les matériaux employés pour la partie destinée à l'habitation principale (principalement pour les enduits, menuiseries et modénatures).

a) Enduit : Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ne doivent pas rester apparents.

Les enduits monocouche sont déconseillés.

En cas de réfection partielle des enduits de façades\*, il est recommandé que la partie restaurée soit réalisée dans des matériaux similaires à l'ensemble de la façade.

b) Matériaux de construction : Les matériaux recommandés sont les briques (traditionnellement de dimensions : 5,5 x 11 x 22 cm), les moellons enduits de mortier de chaux naturelle, le grison et le silex.

Les maçonneries mixtes sont souvent utilisées dans un même bâtiment.

Dans le cas de restauration de bâtiment existant, si des réfections partielles sont réalisées dans l'épaisseur du mur, les matériaux utilisés doivent avoir le même aspect que celui des matériaux d'origine et être scellés avec des mortiers de chaux naturelle.

c) Joint : Pour les appareillages en briques, il est recommandé de dresser le joint au fer, au nu de la brique ; et d'utiliser un mortier fin de chaux.

*La véranda est une extension. Se référer à la réglementation sur les extensions du lexique.*

*Les parties pleines d'une véranda (par exemple les murs pignon ou le mur bahut recevant les vitrages verticaux) seront d'aspect identique aux matériaux apparent de la façade.*

d) Peinture : Les lasures\* sont à éviter. Il est recommandé d'utiliser des peintures laquées.

e) Fenêtre : Dans le cas de réhabilitation, il est recommandé de conserver les menuiseries existantes ou à défaut les remplacer par des menuiseries bois.

Dans le cas de construction nouvelle, il est conseillé d'utiliser des modèles réalisés en bois durs.

Dans tous les cas, l'emploi des doubles vitrages est conseillé.

f) Toiture : Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes\*, leurs appentis et les garages seront l'ardoise, ou l'aspect ardoise, ou la tuile plate, ou l'aspect tuile plate, ou les toits de chaume.

Dans le cas de toiture en ardoise, les ardoises posées en diagonales sont interdites.

Dans le cas des tuiles plates, plus il y a de tuiles par mètre carré, plus l'effet sur la toiture est gracieux. Pour information une toiture traditionnelle comporte généralement en moyenne 70 tuiles plates au mètre carré. Le minimum autorisé pour la commune de Chapelle Royale est de 25 tuiles par mètre carré.

g) Lucarne\* : Les lucarnes\* doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

h) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- pour les abris de jardins\*,

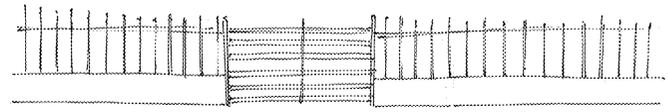


Figure 33 / Haie basse taillée, limitant le potager de la rue de Bel-Air.

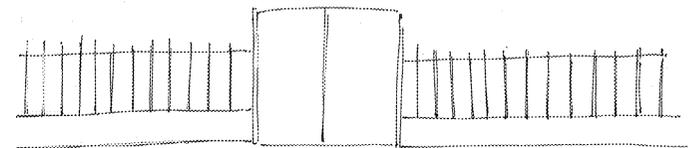
Figure 34 / Exemples de portails en inadéquation avec la clôture.



clôture transparente / portail plein imposant



rythme vertical de la clôture / rythme horizontal du portail



clôture basse / portail haut



clôture simple / portail complexe



- dans le cas d’une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d’innovation et suivant des règles d’intégration dans le site,
- dans le cas d’une recherche de production ou d’économie d’énergie ou de rétention d’eau pluviale.

### **UB 11.3.7 – USAGE DES COULEURS**

Les couleurs autorisées pour les menuiseries, les façades\*, les toitures et les clôtures sont définies dans le nuancier en annexe\* de ce règlement. Ce nuancier est extrait du cahier Les couleurs du bâti percheron, édité par le Parc naturel régional du Perche en janvier 2010.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction traditionnelle percheronne, chaque typologie de construction a son propre nuancier. Les couleurs autorisées doivent correspondre au nuancier concerné.

Les numéros de couleur correspondent à la référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa Tonalité, sa Luminosité et sa Saturation.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction moderne ou dans le cas de construction neuve, les couleurs autorisées sont celles de l’ensemble des nuanciers des différentes typologies percheronnes.

Pour les menuiseries (en réhabilitation ou en construction neuve), en plus des couleurs décrites dans les nuanciers, la couleur blanche est acceptée.

La couleur des volets doit être en harmonie avec celle du matériaux de la façade du même bâtiment.

Dans le cas de véranda, la couleur des parties pleines de la véranda doit s’harmonier avec les tons de la peinture des menuiseries extérieures de la construction principale. Par conséquent, les tons aluminium ou métallisés sont proscrits.

### **UB 11.3.8 – DIVERS**

a) Volets : Traditionnellement, ce sont les volets de types battant qui sont les plus utilisés dans la région du Perche. Ils sont constitués de planches verticales de bois dur (chêne par exemple) assemblées à rainures et languettes, à embrèvement\* ou simplement juxtaposées. Le contreventement est assuré par 2 ou 3 barres horizontales, le plus souvent disposées sur la face extérieure du volet quand celui-ci est fermé.

La pose de volets roulants est autorisée :

- sur les constructions anciennes à condition que :
- le coffre soit invisible depuis l’extérieur. Dans le cas où ce n’est pas possible, alors le coffre devra s’ajuster au mieux de l’encadrement de l’ouverture.

*Figure 35 / Répertoire non-exhaustif de matériaux collectés sur la commune.*

- la descente du volet roulant se fasse le plus proche possible du cadran de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.
- sur les constructions neuves à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur (intégré au mur).
  - la descente du volet roulant se fasse au ras du châssis de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.

Dans tous les cas, sont recommandés :

- les volets traditionnels bois avec ou sans jours découpés dans les volets pleins,
- les volets de bois persiennés, notamment à l'étage,
- les volets intérieurs bois pliants ou non.

b) Les antennes : Les antennes paraboliques de télévision doivent être disposées soit :

- en toiture sur les conduits de cheminée,
- sur une façade\* ou un pignon non visible depuis le domaine public\*, sauf en cas d'impératif technique.

c) Les boîtes aux lettres : Les boîtes aux lettres devront être sur le domaine privé.

A l'occasion d'une rénovation de façade\* ou de clôtures les boîtes aux lettres devront être intégrées.

### ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Lors d'une construction nouvelle, le stationnement des véhicules doit être prévu hors du domaine public\*. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions et installations et être implanté sur le terrain proche de ces constructions.

Il sera exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre.

### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

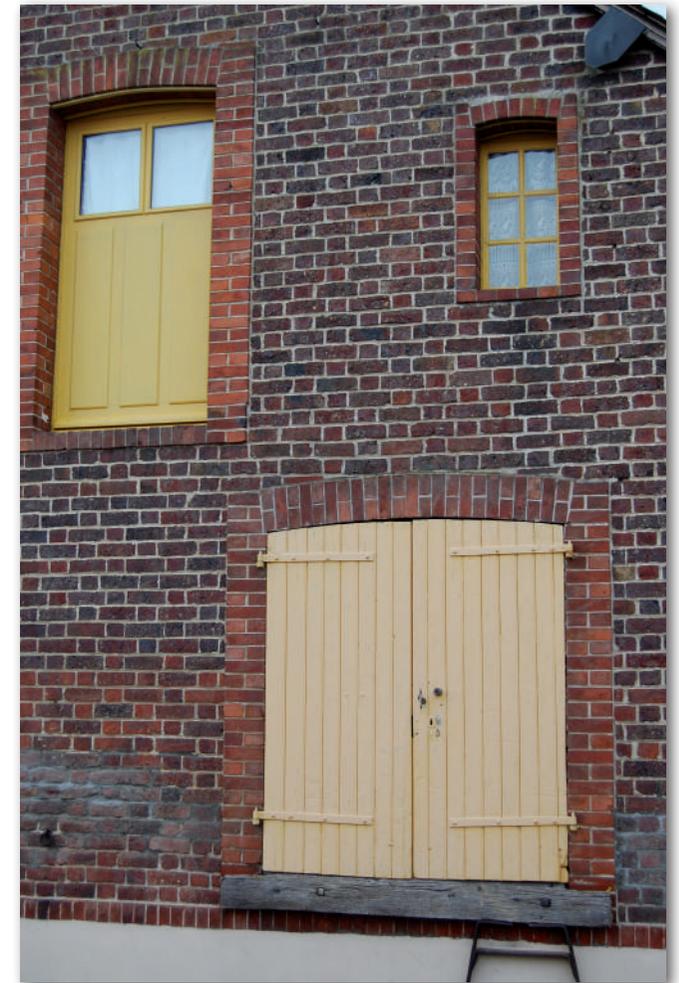


Figure 36 / Les différents tons de jaunes pastel en peinture laquée des huisseries s'harmonisent avec les nuances de brun des briques.

---

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

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Sans objet

### **ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

# CHAPITRE III: RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone à caractère artisanal, industriel et commercial destinée à recevoir des bureaux, entrepôts et activités supports.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité ainsi que des réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication. En revanche, toute la zone n'est pas desservie dans son intégralité par le réseau d'assainissement collectif.

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

### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2 et notamment :

- Les constructions à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou soumis à déclaration (excepté le garage de caravanes),
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (mobil home, etc.),
- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation.

### ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureaux et d'équipements à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles n'occasionnent aucun rejet dans l'atmosphère,
- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\*, leurs annexes\* et les garages ne sont autorisées que :



*Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des fiches Architecturales et Paysagères du Perche.*

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- si ils sont nécessaires à une activité existante dans la zone,
  - si ils sont impérativement réalisées dans le volume des bâtiments d'activité,
  - pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone,
  - et si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- les extensions\*, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
  - les affouillements\* et exhaussements\* nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
  - les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### UX 3.1 - RAPPEL

*Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :*

- *des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,*
- *du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que les personnes à mobilité réduite,*
- *du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).*

*De plus, afin de répondre aux objectifs du schéma directeur d'accessibilité des transports départementaux du Conseil général, les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité du PAVE dès validation de ce dernier.*

#### UX 3.2 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique :

- Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.
- Le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **UX 4.1 : DESSERTE EN EAU POTABLE, ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATION.**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

##### **UX 4.2 : DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT D'EAUX USÉES.**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### Rappel sur le rejet des eaux pluviales :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### UX 4.3 : REJET DES EAUX PLUVIALES

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

#### ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions à usage d'activités ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

#### ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

#### ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative, une marge d'isolement d'au moins 10 mètres.

Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public peuvent s'implanter entre 0 et 10 mètres.

#### ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

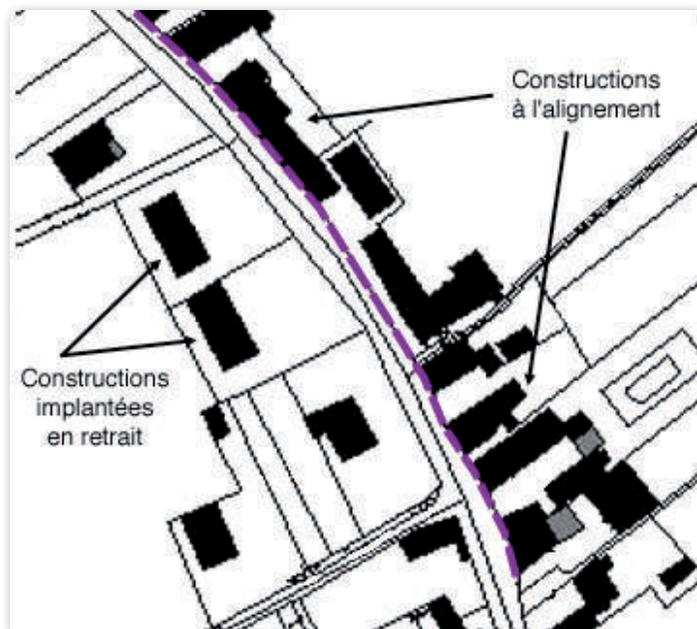


Figure 37 / Retrait des constructions par rapport au domaine public, domaine public représenté en violet ci-dessus.

## ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL\*

Afin de laisser suffisamment d'espace disponible entre les constructions, le coefficient d'emprise au sol\* est fixé à 50% pour les bâtiments, pouvant aller jusqu'à 60% en intégrant les aires de stockage.

## ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage\* par exemple) à l'exclusion des superstructures type antennes, cheminées, etc. .

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres pour les bâtiments et locaux nécessaires à l'activité.

La hauteur des reconstructions après sinistre pourra être égale à celle des bâtiments existants avant le sinistre.

## ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### UX 11.1 – RAPPEL

Le permis de construire 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 (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

### UX 11.2 – ADAPTATION AU SOL - IMPLANTATION

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols et les demi-niveaux enterrés sont interdits.

### UX 11.3 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

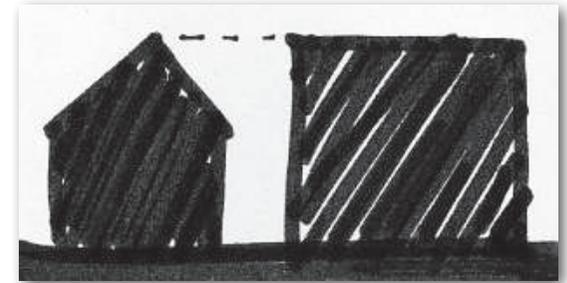


Figure 38 / La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'au faîtage.

A cet effet, les constructions principales, leurs extensions, leurs annexes, les garages et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **Ux 11.3.1 – TOITURES**

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, avec une pente qui ne sera pas inférieure au tiers de la hauteur totale du bâtiment.

D'autres dispositions sont possibles :

- pour la construction de certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis) et les annexes\*,
- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.

### **Ux 11.3.2 – CLÔTURES**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Les clôtures recommandées sont les haies vives d'essences adaptées à la taille et aux conditions climatiques (troène, lilas, aubépine, etc.), avec des piliers et poteaux uniquement pour marquer les angles ou l'entrée des jardins, éventuellement doublées de grillage côté intérieur.

Recommandations :

La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

Dans le cas de clôture végétale, il est souhaité :

- une diversité d'essences végétales locales dans une même clôture pour rappeler les haies bocagères.
- une légère transparence dans les haies pour éviter l'opacité totale.
- d'utiliser des piquets en bois.
- d'avoir recours au système du paillage biodégradable.

Les clôtures et portails ayant les aspects suivants sont proscrites :

- les plaques de béton,
- les panneaux préfabriqués, pleins ou ajourés,

*Une étude des caractéristiques locales des clôtures, haies et portails de la commune a permis de définir les obligations, recommandations et interdictions valables dans ce règlement.*



*Figure 40 / À gauche, clôture en mur bahut traditionnel avec un couronnement, surmonté d'une grille en fer forgé, place de la mairie.*

- les éléments de matériaux hétéroclites,
- ainsi que les haies d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas\*, ou lauriers\* palmes, cyprès\* et leurs hybrides et cultivars\*.

La hauteur des clôtures et des portails :

- de mur plein est limitée à 2 mètres,
- de grillage ou végétales est limitée à 3,5 mètres.

Le style des portails devra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues. Il devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie avec le contexte.

*La véranda est une extension. Se référer à la réglementation sur les extensions du lexique.*

*Les parties pleines d'une véranda (par exemple les murs pignon ou le mur bahut recevant les vitrages verticaux) seront d'aspect identique aux matériaux apparent de la façade.*

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

Dans le cas de création de clôture nouvelle ou de restauration de clôture existante, la conception doit prendre

en compte l'intégration des coffrets (boîtes aux lettres, coffret électrique, etc.).

### Ux 11.3.3 – USAGE DES MATÉRIAUX

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades\*. Les différents murs des bâtiments 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.

Dans la mesure du possible, la couleur des matériaux utilisés devra être choisie parmi les teintes sombres (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite). L'emploi du blanc ainsi que les finitions brillantes sont proscrites.

### ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être prévu hors du domaine public\*.

Des aires de stationnement doivent être prévues en nombre suffisant pour assurer le stationnement :

- des véhicules de livraison et de services,
- des véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- des véhicules de visiteurs.

Il sera exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre.



Figure 39 / Haie basse taillée, limitant le potager de la rue de Bel-Air.

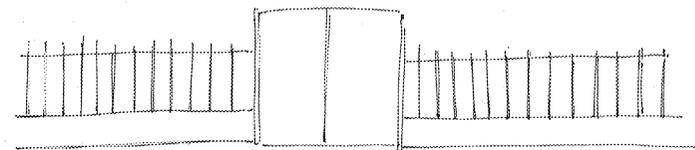
Figure 41 / Exemples de portails en inadéquation avec la clôture.



clôture transparente / portail plein imposant



rythme vertical de la clôture / rythme horizontal du portail



clôture basse / portail haut



clôture simple / portail complexe

---

### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il conviendra de laisser 20% de la parcelle en espace vert, non revêtu.

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant par un traitement paysager adapté.

Le traitement paysager peut être sous forme de rideau végétal ou bien de bande boisée autour des constructions.

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

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

### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Sans objet

### **ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Optique  
Pigeard  
02 37 77 11 11  
10 rue de la République  
41100 CHAVIGNY

**CHAVIGNY**  
Matériaux de construction  
BROU  
AUTHON DU PERCHE

# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle deviendra une zone UB une fois qu'elle aura été urbanisée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :

1. Le règlement et
2. L'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Cette urbanisation peut se faire en plusieurs phases et / ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 et notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de nouvelles activités agricoles ou industrielles de toute nature,
- Les opérations à usage exclusif d'activités,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules soumis à autorisation,

*Rappels :*

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

*Pour les projets de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des fiches Architecturales et Paysagères du Perche.*



- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (mobil home, etc.),
- Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- Les antennes émettant des ondes de haute fréquence.

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations, leurs extensions, leurs annexes\* et les garages,
- Les abris de jardin\* inférieurs à 12 m<sup>2</sup>, dépendant d'une habitation, à compter d'un abri de jardin maximum par unité foncière,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, et de services et leurs annexes\*,
- Les aménagements et extensions,
- Les équipements publics,
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public compatibles avec le caractère de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, excepté les antennes émettant des ondes de haute fréquence,
- Les aires de stationnement de plus de 10 unités,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

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

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### 1AU 3.1 - Rappel

*Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :*

- *des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,*
- *du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que les personnes à mobilité réduite,*
- *du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).*

*De plus, afin de répondre aux objectifs du schéma directeur d'accessibilité des transports départe-*

*mentaux du Conseil général, les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité du PAVE dès validation de ce dernier.*

### 1AU 3.2 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade\* sur rue sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en « second rideau » ou en « drapeau » mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservis par une cour commune.

## ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1AU 4.1 : Desserte en eau potable, électricité et télécommunication.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

### 1AU 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

*Rappel sur le rejet des eaux pluviales :*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

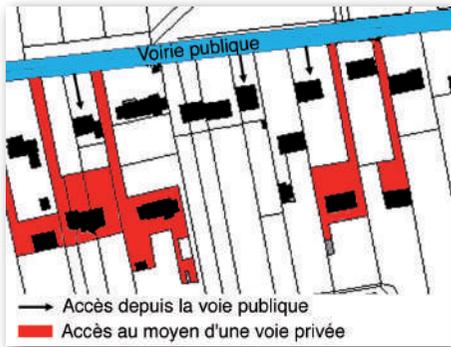


Figure 42 / Les constructions en 'second rideau' ou en 'drapeau' (en rouge ci-dessus) sont interdites.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 1AU 4.3 : Rejet des eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

### ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où le branchement au réseau d'assainissement collectif est impossible, le terrain d'assise devra comprendre une surface dévolue au dispositif d'assainissement non collectif. Ce terrain devra présenter les caractéristiques nécessaires à la réalisation de ce type de dispositif : accès, topographie favorable, absence d'autres utilisations du terrain.

### ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

Les constructions nouvelles situées en bordure des places publiques, comme indiqué sur l'orientation d'aménagement, devront avoir au moins une partie de la construction (par exemple : mur pignon, garage, façade, etc.) implantée à l'alignement de la rue (soit au ras du domaine public).

Les abris de jardin\* doivent être implantés à l'arrière des constructions principales par rapport au domaine public\*.

### ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les abris de jardin doivent être implantés à 1 mètre minimum d'une des limites séparatives. Les autres constructions peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait des limites séparatives.

### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL\*

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

Figure 43 / Alignement de constructions par rapport à la voirie, représentée en violet ci-dessus.

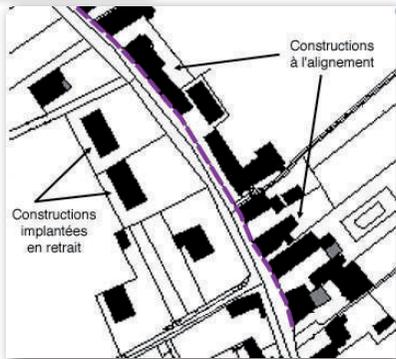


Figure 44 / Quelques constructions avec pignon sur rue.



Figure 45 / Bâti aligné sur la voie, façade sur rue.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage\* par exemple) à l'exclusion des superstructures type antennes, cheminées, etc. .

La hauteur maximale à ne pas dépasser est de 9 mètres. Dans le cas de création d'extension\*, d'annexe\* et de garage, la hauteur doit être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur de la construction peut dépasser 9 mètres en cas d'impératif technique motivé, pour les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et pour les constructions d'équipements publics.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – niveau d'implantation

### 1AU 11.1 – Rappel

Le permis de construire 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 (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

### 1AU 11.2 – Adaptation au sol - implantation

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols et les demi-niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum deux niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée seul ou rez-de-chaussée + combles.

### 1AU 11.3 – Aspect architectural

#### 1AU 11.3.1 - CAS GÉNÉRAL

- La volonté de la commune est de conserver le caractère patrimonial et paysager du Pays du Perche et conforter l'architecture traditionnelle percheronne.

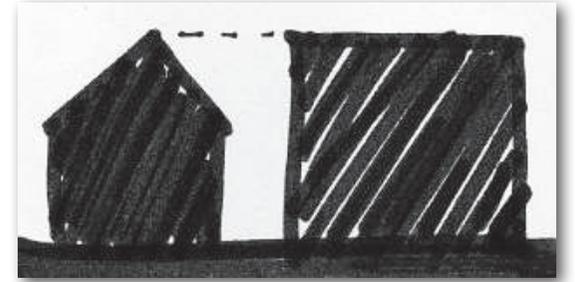


Figure 46 / La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'au faîtage.



Figure 47 / La porte de garage et la fenêtre au dessus reprennent le même axe ce qui produit une excellente intégration à la composition de la façade.

La porte est en bois peint, de même pour les volet des fenêtre de l'étage, à assemblage vertical.

A cet effet,

- toute action (réhabilitation, restauration, ouverture, etc.) sur un bâtiment existant devra conserver les gabarits et la composition\* générale de la construction existante,
- toute création d'extension\* (agrandissement de pièce à vivre, véranda, etc.), d'annexe\* et de garage accolé à la construction principale devra tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture),
- toute construction nouvelle ou ensemble de constructions nouvelles devra être similaire au bâti traditionnel de la commune par son **implantation**, son organisation et ses **volumes**. L'accent est mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, 'de loin'. Le détail est subsidiaire.

● Toutefois, la commune peut autoriser les architectures modernes. Dans ce cas, l'avis du CAUE\* est vivement recommandé.

Le projet devra faire preuve d'innovation, et de recherche de qualité avec une prise en compte du climat, de la géographie physique, des vues et de l'identité paysagère du site ainsi qu'une prise en compte des volumétries, matériaux, textures, couleurs, ouvertures des bâtiments traditionnels locaux.

● Dans tous les cas, la recherche (dans la conception, la réalisation et l'entretien) est un élément fondamental à prendre en compte.

Tous les projets doivent être étudiés, au cas par cas, de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Tout pastiche ou toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

● Les panneaux solaires sont autorisés sur les pans de toiture à condition qu'ils soient encastrés au nu de la toiture.

### 1AU 11.3.2 – BAIES\* ET OUVERTURES

a) Dans le cas d'ouverture de baies\* nouvelles ou de portes (garages...) sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel.

b) Les murs pignons\* : Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public\*.

c) Les fenêtres : Il est souhaité que les fenêtres comportent 6 à 8 carreaux.

d) Les portes de garages : Il est souhaité que les portes soient pleines, à assemblage vertical. Les

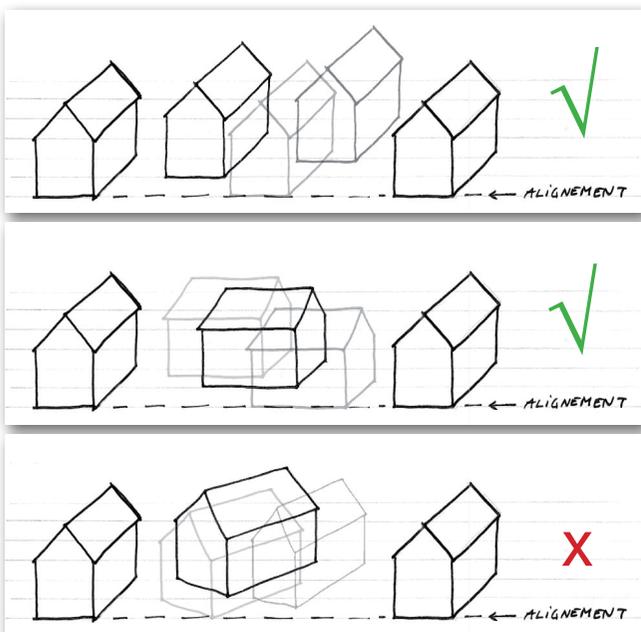


Figure 48 / Implantation d'une nouvelle construction en fonction des faîtages des constructions existantes: parallèle, perpendiculaire ou oblique.

modèles de porte de garage à oculus devront s'intégrer à la composition\* de la façade\* ou aux caractéristiques de la construction.

e) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie.

### 1AU 11.3.3 – TOITURES

a) **Faîtage\*** : Dans le cas d'extension de bâtiment existant, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, le faîtage\* doit se faire dans le prolongement des faîtages\* existants selon l'axe de la toiture principale ou en appentis sur le volume.

Dans le cas de nouvelle construction, l'orientation du faîtage\* doit tenir compte de l'orientation des faîtages\* des constructions avoisinantes.

b) **Pans de toiture** : D'une manière générale, les toitures doivent comporter deux pans, sauf impératif justifié par la situation (construction située à l'angle de 2 rues) ou la nature de la construction des immeubles. Les pans peuvent comporter des décrochements.

La toiture des annexes\*, volumes accolés à la construction principale et abris de jardin peut comporter un seul pan de toit en appentis.

Traditionnellement, les maisons isolées ont généralement une toiture à 2 pans sur des pignons droits maçonnés, sans débord.

c) **Pente** : Les toitures des constructions principales à 2 pans doivent être comprises entre 35 et 55°. La toiture des annexes\* et des volumes accolés à la construction principale peut varier entre la pente de la toiture du bâtiment existant et le minimum admissible pour la pose et l'étanchéité des couvertures en tuiles plates ou en ardoises (soit 35°).

d) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### 1AU 11.3.4 – LUCARNES\* ET CHÂSSIS DE TOITURE\*

Les lucarnes\* et châssis de toiture\* ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des



Figure 49 / Traditionnellement, les faîtages des annexes se situent dans le prolongement des faîtages du bâtiment principal et les pentes des bâtiments principaux varient autour de 50°.



Figure 50 / Toiture végétalisée à 2 pans sous un climat océanique, Grugapark près d'Essen en Allemagne.

La pente des toitures végétalisées peut varier entre 0 et 45°.

*Une étude des caractéristiques locales des clôtures, haies et portails de la commune a permis de définir les obligations, recommandations et interdictions variables dans ce règlement.*

constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes\* sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture, et les lucarnes\* de type à deux pans dite « jacobine », à croupe dite « capucine », « pendante » dite « meunière » ou à 2 ou 3 pans ainsi que les houteaux\* de petites dimensions.

Les lucarnes\* de type « chien-assis », « chapeaux de gendarmes », « en guitare » ainsi que les lucarnes\* rampantes sont interdites.

Les lucarnes\* doivent être disposées en harmonie avec la composition\* et les rythmes de la façade\* (par exemple à l'alignement\* des fenêtres).

La largeur des ouvertures des toitures (lucarnes\* et châssis) ne doit pas dépasser 0,80 mètre.

La distance entre deux châssis de toiture\* doit être d'au moins 1 mètre.

### **1AU 11.3.5 – CLÔTURES**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Ils doivent se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des clôtures.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Les clôtures recommandées sont :

- les murs pleins en moëllon de pierre locale ou en brique locale,
- les murs bahuts\* inspirés des typologies locales,
- les haies vives d'essences adaptées à la taille et aux conditions climatiques (troène, lilas, aubépine, etc.), éventuellement doublées de grillage.

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale. La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

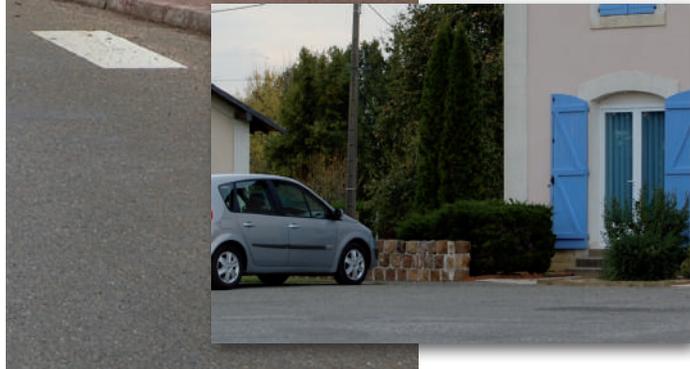
Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

Dans le cas de clôture végétale, il est souhaité :



*Figure 51 / À gauche, clôture en mur bahut traditionnel avec un couronnement, surmonté d'une grille en fer forgé, place de la mairie.*

*Figure 52 / Ci-dessous, clôture de muret bas en pavés, place de la gare.*



- une diversité d'essences végétales locales dans une même clôture pour rappeler les haies bocagères.
- une légère transparence dans les haies pour éviter l'opacité totale.
- d'utiliser des piquets en bois.
- d'avoir recours au système du paillage biodégradable.

Les clôtures et portails ayant les aspects suivants sont proscrits :

- les plaques de béton,
- les panneaux préfabriqués, pleins ou ajourés,
- les éléments de matériaux hétéroclites,
- ainsi que les haies d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas\*, ou lauriers\* palmes, cyprès\* et leurs hybrides et cultivars\*.

La hauteur des clôtures et des portails, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres. La hauteur des portails doit être inférieure ou égale à celle de la clôture.

Dans le cas de création de clôture nouvelle ou de restauration de clôture existante, la conception doit prendre en compte l'intégration des coffrets (boîtes aux lettres, coffret électrique, etc.).

Le style des portails devra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues. Il devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie avec le contexte.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement\* devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

### 1AU 11.3.6 – USAGE DES MATÉRIAUx

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. L'emploi de matériaux d'aspect hétéroclite est interdit.

Dans le cas d'extension, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, on choisira de préférence les matériaux employés pour la partie destinée à l'habitation principale (principalement pour les enduits, menuiseries et modénatures).

a) Enduit : Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (tels que briques creuses, agglomérées, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ne doivent pas rester apparents.

Les enduits monocouche sont déconseillés.

En cas de réfection partielle des enduits de façades\*, il est recommandé que la partie restaurée soit



Figure 53 / Haie basse taillée, limitant le potager de la rue de Bel-Air.

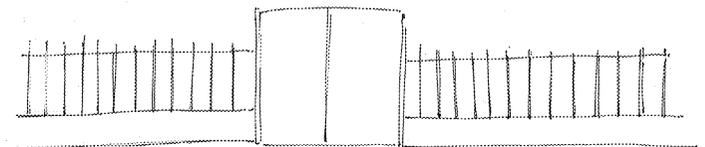
Figure 54 / Exemples de portails en inadéquation avec la clôture.



clôture transparente / portail plein imposant



rythme vertical de la clôture / rythme horizontal du portail



clôture basse / portail haut



clôture simple / portail complexe



réalisée dans des matériaux similaires à l'ensemble de la façade.

**b) Matériaux de construction :** Les matériaux recommandés sont les briques (traditionnellement de dimensions : 5,5 x 11 x 22 cm), les moellons enduits de mortier de chaux naturelle, le grison et le silex.

Les maçonneries mixtes sont souvent utilisées dans un même bâtiment.

*La véranda est une extension. Se référer à la réglementation sur les extensions du lexique.*

*Les parties pleines d'une véranda (par exemple les murs pignon ou le mur bahut recevant les vitrages verticaux) seront d'aspect identique aux matériaux apparent de la façade.*

**c) Joint :** Pour les appareillages en briques, il est recommandé de dresser le joint au fer, au nu de la brique ; et d'utiliser un mortier fin de chaux.

**d) Peinture :** Les lasures\* sont à éviter. Il est recommandé d'utiliser des peintures laquées.

**e) Fenêtre :** Il est conseillé d'utiliser des modèles réalisés en bois durs. L'emploi des doubles vitrages est conseillé.

**f) Toiture :** Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs extension\*, leurs annexes\*, leurs appentis et les garages seront l'ardoise, ou l'aspect ardoise, ou la tuile plate, ou l'aspect tuile plate, ou les toits de chaume.

Dans le cas de toiture en ardoise, les ardoises posées en diagonales sont interdites.

Dans le cas des tuiles plates, plus il y a de tuiles par mètre carré, plus l'effet sur la toiture est gracieux. Pour information une toiture traditionnelle comporte généralement en moyenne 70 tuiles plates au mètre carré. Le minimum autorisé pour la commune de Chapelle Royale est de 25 tuiles par mètre carré.

**g) Lucarne\* :** Les lucarnes\* doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

h) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- pour les abris de jardin\*,
- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### **1AU 11.3.7 – USAGE DES COULEURS**

Les couleurs autorisées pour les menuiseries, les façades\*, les toitures et les clôtures sont définies dans le nuancier en annexe\* de ce règlement. Ce nuancier est extrait du cahier Les couleurs du bâti percheron, édité par le Parc naturel régional du Perche en janvier 2010.

*Figure 55 / Répertoire non-exhaustif de matériaux collectés sur la commune.*

Les couleurs autorisées sont celles de l'ensemble des nuanciers des différentes typologies percheroises.

Les numéros de couleur correspondent à la référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa Tonalité, sa Luminosité et sa Saturation.

Pour les menuiseries, en plus des couleurs décrites dans les nuanciers, la couleur blanche est acceptée.

La couleur des volets doit être en harmonie avec celle du matériaux de la façade du même bâtiment.

Dans le cas de véranda, la couleur des parties pleines de la véranda doit s'harmoniser avec les tons de la peinture des menuiseries extérieures de la construction principale. Par conséquent, les tons aluminium ou métallisés sont proscrits.

### **1AU 11.3.8 – DIVERS**

a) Volets : Traditionnellement, ce sont les volets de types battant qui sont les plus utilisés dans la région du Perche. Ils sont constitués de planches verticales de bois dur (chêne par exemple) assemblées à rainures et languettes, à embrèvement\* ou simplement juxtaposées. Le contreventement\* est assuré par 2 ou 3 barres horizontales, le plus souvent disposées sur la face extérieure du volet quand celui-ci est fermé.

La pose de volets roulants est autorisée à condition que :

- le coffre soit invisible depuis l'extérieur (intégré au mur), et que
- la descente du volet roulant se fasse au ras du châssis de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.

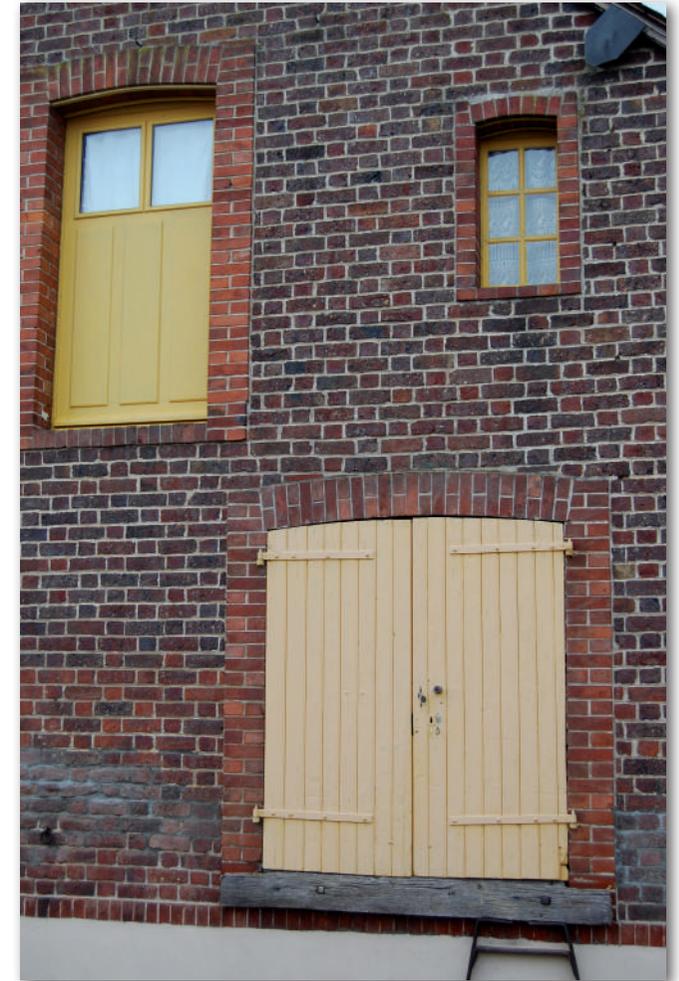
Sont recommandés :

- les volets traditionnels bois (avec ou sans jours découpés),
- les volets de bois persiennés, notamment à l'étage,
- les volets intérieurs bois pliants ou non.

b) Les antennes : Les antennes paraboliques de télévision doivent être disposées soit :

- en toiture sur les conduits de cheminée,
- sur une façade\* ou un pignon non visible depuis le domaine public\*, sauf en cas d'impératif technique.

c) Les boîtes aux lettres : Les boîtes aux lettres devront être sur le domaine privé.



*Figure 56 / Les différents tons de jaunes pastel en peinture laquée des huisseries s'harmonisent avec les nuances de brun des briques.*

---

#### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu hors du domaine public\*. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>. Il doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions et installations et être implanté sur le terrain proche de ces constructions.

Il sera exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé, dont deux places de stationnement de jour. Ces dernières doivent être localisées en limite du domaine public, avec leur petit côté du stationnement côté domaine public. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

#### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

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

#### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

*Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des fiches Architecturales et Paysagères du Perche.*



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles (hangar, logement de fonction, activité de diversification et de valorisation agricole comme la vente de produits locaux, les chambres d'hôte, etc.).

Cette zone comprend un secteur AH concernant les hameaux n'ayant pas ou plus de lien avec l'activité agricole, mais étant implantés sur le site à dominante agricole.

Le captage d'alimentation en eau potable de «La Cochellerie» est zoné A. Les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné sont classés en A avec un secteur AH sur le hameau du Chêne Vert. Des prescriptions particulières s'appliquent à l'intérieur de ces périmètres. Elles sont disponibles dans le pièce n° «6.2.4 Arrêté et périmètre», en annexe du PLU.

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

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment les travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° et 7bis° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation. Ces éléments (patrimoniaux ou payagers) sont identifiés par une étoile sur le plan de zonage, ou un figuré identifiable par la légende de la carte).

Des prescriptions particulières définies par arrêté préfectoral s'appliquent sur les secteurs couverts par les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'alimentation en eau potable de «La Cochellerie» (cf. annexe 6.2.4 du PLU).

#### Rappels :

- Tout arrachage de haie protégée au titre de l'article L.123-1-5 7° devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable et de mesures compensatoires : c'est-à-dire que la haie devra être re-plantée, avec l'accord du Conseil Municipal, par une haie au minimum de même longueur et de même épaisseur, composée d'essence du Perche, plantée sur la commune et en priorité dans la continuité du réseau de haies et bois existant.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan au titre du code de l'urbanisme,

- Les défrichements\* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés dans les conditions précisées par le code forestier.

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

### Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification,
- les constructions et les logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole et à une distance maximale de 70 m des bâtiments d'exploitation existants,
- la construction de piscine à usage privé liée à l'habitation de l'exploitant agricole,
- les reconstructions après sinistre,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les exhaussements\* et affouillements\* à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

Conditions particulières :

- Les constructions, liées au fonctionnement des nouveaux sites d'exploitation agricole, devront être éloignées des limites des zones U et AU d'au moins 150 mètres.

Dans le secteur AH sont également admis,

- la transformation en logement de bâtiment existant avant l'approbation du PLU,
- l'aménagement ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les extensions\* des habitations dont la surface maximale est de 50% de la surface au sol de l'habitation,
- l'édification d'annexes\* de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et de garages sur les parcelles ayant déjà une habitation principale,
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- la création de piscine.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCÈS et VOIRIE

#### A 3.1 - Rappel

*Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire*

aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que les personnes à mobilité réduite,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

De plus, afin de répondre aux objectifs du schéma directeur d'accessibilité des transports départementaux du Conseil général, les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité du PAVE dès validation de ce dernier.

### A 3.2 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade\* sur rue sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en « second rideau » ou en « drapeau » mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservis par une cour commune.

#### Rappel sur le rejet des eaux pluviales :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

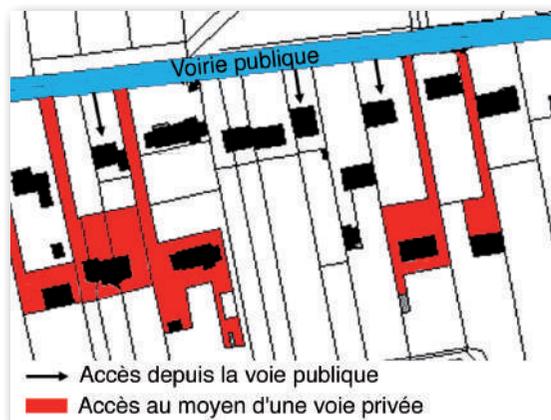


Figure 57 / Les constructions en 'second rideau' ou en 'drapeau' (en rouge ci-dessus) sont interdites.

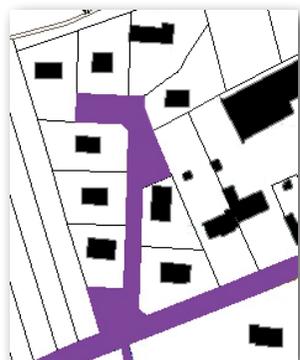


Figure 58 / Les constructions desservies par une cour commune (en violet ci-contre) sont autorisées.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### A 4.1 : Desserte en eau potable, électricité et télécommunication.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

### A 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### A 4.3 : Rejet des eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

## ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain d'assise devra comprendre une surface dévolue au dispositif d'assainissement individuel. Ce terrain devra présenter les caractéristiques nécessaires à la réalisation de ce type de dispositif : accès, topographie favorable, absence d'autres utilisations du terrain.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

A 6.1 Les constructions à vocation agricole devront être édifiées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

A 6.2 Les constructions à usage d'habitation et les garages devront être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au domaine public\*.

Les abris de jardin\* doivent être implantés à au moins 15 mètres du domaine public\*.

A 6.3 Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur, égal ou supérieur à 6 mètres du domaine public.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance du domaine public que les bâtiments existants avant le sinistre.

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A 7.1 Toute construction agricole doit réserver par rapport à la limite séparative, une marge d'isolement d'au moins 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux reconstructions de bâtiments existants.
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.

A 7.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes\* et les garages doivent être implantées à 3 mètres au minimum des limites séparatives\* du terrain.

Les abris de jardin\* doivent être implantés à minimum 1 mètre des limites séparatives.

A 7.3 Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, les aménagement ou extension de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance des limites séparatives que les bâtiments existants avant le sinistre.

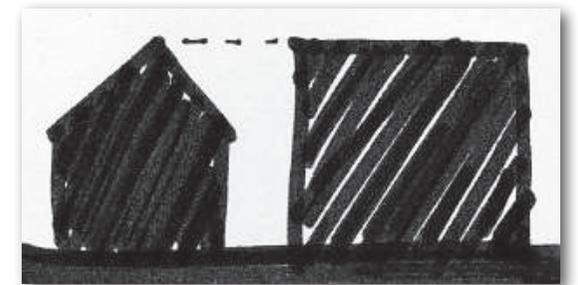


Figure 59 / La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'au faîte.

---

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL\***

Dans le secteur AH, l'emprise au sol\* ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **• *Bâtiments agricoles***

Sans objet

### **• *Bâtiments à usage d'habitation***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage\* par exemple) à l'exclusion des superstructures type antennes, cheminées, etc. .

D'une manière générale, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 9 mètres. Dans le cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension\* d'une construction traditionnelle perchonne existante, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

Dans le cas de création d'extension\*, d'annexe\* et de garage, la hauteur doit être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur de la construction peut dépasser 9 mètres en cas d'impératif technique motivé, pour les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.

La hauteur des reconstructions après sinistre pourra être égale à celle des bâtiments existants avant le sinistre.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – niveau d'implantation**

### **A 11.1 – Rappel**

Le permis de construire 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 (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

### A 11.2 – Adaptation au sol - implantation

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols et les demi-niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation auront au maximum deux niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée seul ou rez-de-chaussée + combles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension\* d'une construction traditionnelle percheronne existante, il est autorisé d'avoir 3 niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée + étage + combles.

### A 11.3 – Aspect architectural

#### A11.3.1 - CAS GÉNÉRAL

● La volonté de la commune est de conserver le caractère patrimonial et paysager du Pays du Perche et conforter l'architecture traditionnelle percheronne.

A cet effet,

- toute action (réhabilitation, restauration, ouverture, etc.) sur un bâtiment existant devra conserver les gabarits et la composition\* générale de la construction existante,
- toute création d'extension\* (agrandissement de pièce à vivre, véranda, etc.), d'annexe\* et de garage accolé à la construction principale devra tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture),
- toute construction nouvelle ou ensemble de constructions nouvelles devra être similaire au bâti traditionnel de la commune par son **implantation**, son organisation et ses **volumes**. L'accent est mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, 'de loin'. Le détail est subsidiaire.

● Toutefois, la commune peut autoriser les architectures modernes. Dans ce cas, l'avis du CAUE\* est vivement recommandé.

Le projet devra faire preuve d'innovation, et de recherche de qualité avec une prise en compte du climat, de la géographie physique, des vues et de l'identité paysagère du site ainsi qu'une prise



Figure 60 / Maison traditionnelle de Chapelle-Royale.

Les caractéristiques d'une construction traditionnelle de Chapelle-Royale sont :

- un rez-de-chaussée légèrement surélevé,
- un soubassement en moellon de silex,
- une structure de la construction en brique (jambage, chaînage d'angle),
- de nombreuses modénatures\* en brique (alège de fenêtre, bandeau, corniche),
- une variation dans les couleurs de briques formant des motifs,
- un mur enduit,
- une toiture en ardoise naturelle de pays,
- une toiture à 2 pans.



Figure 61 / La porte de garage et la fenêtre au dessus reprennent le même axe ce qui produit une excellente intégration à la composition de la façade.

La porte est en bois peint, de même pour les volet des fenêtre de l'étage, à assemblage vertical.

en compte des volumétries, matériaux, textures, couleurs, ouvertures des bâtiments traditionnels locaux.

● Dans tous les cas, la recherche (dans la conception, la réalisation et l'entretien) en matière d'aspect architectural est un élément fondamental à prendre en compte.

Tous les projets doivent être étudiés, au cas par cas, de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Tout pastiche ou toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

● Dans tous les cas, tout élément permettant la production ou l'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale (type panneau solaire, éolien, etc.) doit être implanté de manière à ne pas être visible depuis le domaine public\*. Lorsqu'ils sont possibles, les panneaux solaires sont autorisés sur les pans de toiture à condition qu'ils soient encastrés au nu de la toiture.

### A 11.3.2 – BAIES\* ET OUVERTURES POUR LES BÂTIMENTS à USAGE D'HABITATION

a) Dans le cas de restauration ou création de baies\* ou de portes (garage...) sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition\* générale de la façade\* et reproduire les baies\* existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies\* nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

b) Les murs pignons\* : Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public\*.

c) Les fenêtres : Il est souhaité que les fenêtres comportent 6 à 8 carreaux.

d) Les portes de garages : Il est souhaité que les portes soient en bois ou présentent un aspect similaire au bois, qu'elles soient pleines et à assemblage vertical. Les modèles de porte de garage à oculus devront s'intégrer à la composition\* de la façade\* ou aux caractéristiques de la construction.

e) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie.

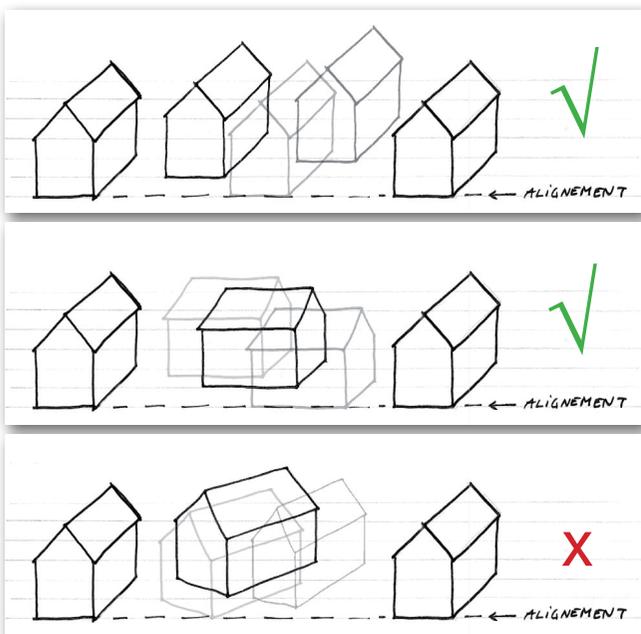


Figure 62 / Implantation d'une nouvelle construction en fonction des faîtages des constructions existantes: parallèle, perpendiculaire ou oblique.

### A 11.3.3 – TOITURES

#### • Bâtiments agricoles

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, avec une pente adaptée à la forme et au volume du bâtiment.

#### • Bâtiments à usage d'habitation

a) Faîtage\* : Dans le cas d'extension\* de bâtiment existant, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, le faîtage\* doit se faire dans le prolongement des faîtages\* selon l'axe de la toiture principale ou en appentis sur le volume.

Dans le cas de nouvelle construction, l'orientation du faîtage\* doit tenir compte de l'orientation des faîtages\* des constructions avoisinantes.

b) Pans de toiture : Les toitures doivent comporter deux pans, sauf impératif justifié par la situation (construction située à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées en pignon sur rue) ou la nature de la construction des immeubles. Les pans peuvent comporter des décrochements.

La toiture des annexes\*, volumes accolés à la construction principale et abris de jardin peut comporter un seul pan de toit en appentis.

Traditionnellement, les maisons isolées ont généralement une toiture à 2 pans sur des pignons droits maçonnés, sans débord.

c) Pente : Les toitures des constructions principales à 2 pans doivent être comprises entre 40 et 55° ou être identiques à l'une des 2 constructions voisines.

La toiture des annexes\* et des volumes accolés à la construction principale peut varier entre la pente de la toiture du bâtiment existant et le minimum admissible pour la pose et l'étanchéité des couvertures en tuiles plates ou en ardoises (soit 35°).

d) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### A 11.3.4 – LUCARNES\* ET CHÂSSIS DE TOITURE\* POUR LES BÂTIMENTS à USAGE D'HABITATION

Les lucarnes\* et châssis de toiture\* ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.



Figure 63 / Traditionnellement, les faîtages des annexes se situent dans le prolongement des faîtages du bâtiment principal et les pentes des bâtiments principaux varient autour de 50°.



Figure 64 / Toiture végétalisée à 2 pans sous un climat océanique, Grugapark près d'Essen en Allemagne.

La pente des toitures végétalisées peut varier entre 0 et 45°.



Figure 65 / Mur haut de moellons à silex, isolant l'arrière des jardins du domaine public.

Figure 66 / Ci-dessus, clôture de pâturage traditionnelle du Perche: fil de fer et piquets de bois.



Une étude des caractéristiques locales des clôtures, haies et portails de la commune a permis de définir les obligations, recommandations et interdictions valables dans ce règlement.

Figure 67 / Haie basse limitant les champs des chemins.



On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes\* sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture, et les lucarnes\* de type à deux pans, dite « jacobine », à croupe, dite « capucine », « pendante », dite « meunière » ou à 2 ou 3 pans ainsi que les houteaux\* de petites dimensions.

Les lucarnes\* de type « chien-assis », « chapeaux de gendarmes », « en guitare » ainsi que les lucarnes\* rampantes sont interdites.

Les lucarnes\* doivent être disposées selon l'axe de composition\* verticale de la façade\* que constituent les fenêtres en harmonie avec la composition\* et les rythmes de la façade\* (par exemple à l'alignement\* des fenêtres).

Elles doivent être réalisées à l'aplomb du mur de façade. Elles peuvent être soit pendantes, soit situées uniquement sur le plan de toiture et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau\*.

Les lucarnes\* devront être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur des ouvertures des toitures (châssis et lucarnes) ne doit pas dépasser 0,80 mètre. La distance entre deux châssis de toiture\* doit être d'au moins 1 mètre.

### A 11.3.5 – CLÔTURES

Les murs de clôtures existants en briques ou en silex devront être conservés.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Ils doivent se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des clôtures.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Les clôtures recommandées sont :

- les murs pleins en moellon de pierre locale ou en brique locale,
- les murs bahuts\* inspirés des typologies locales,
- les haies vives d'essences adaptées à la taille et aux conditions climatiques (troène, lilas, aubépine, etc.), avec des piliers et poteaux uniquement pour marquer les angles ou l'entrée des jardins, éventuellement doublées de grillage côté intérieur.

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale. La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

Dans le cas de clôture végétale, il est souhaité :

- une diversité d'essences végétales locales dans une même clôture pour rappeler les haies bocagères.
- une légère transparence dans les haies pour éviter l'opacité totale.
- d'utiliser des piquets en bois.
- d'avoir recours au système du paillage biodégradable.

Les clôtures et portails ayant les aspects suivants sont proscrits :

- les plaques de béton,
- les panneaux préfabriqués, pleins ou ajourés,
- les éléments de matériaux hétéroclites,
- ainsi que les haies d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas\*, ou lauriers\* palmes, cyprès\* et leurs hybrides et cultivars\*.

La hauteur des clôtures et des portails, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres. La hauteur des portails doit être inférieure ou égale à celle de la clôture.

Dans le cas de création de clôture nouvelle ou de restauration de clôture existante, la conception doit prendre en compte l'intégration des coffrets (boîtes aux lettres, coffret électrique, etc.). Dans le cas d'une transaction immobilière ou de toutes autorisations d'urbanismes que ce soit, les boîtes-aux-lettres situées sur le domaine public\* ou dépassant de la propriété privée, devront être re-positionnées à l'intérieur du domaine privé et de préférence intégrée à la clôture.

Le style des portails devra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues. Il devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie avec le contexte.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement\* devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

### **A 11.3.6 – USAGE DES MATÉRIAUx**

L'emploi de matériaux hétéroclites est interdit.



Figure 68 / Haie haute d'espèces variées, limitant le champ de la zone urbanisée, derrière la mairie.

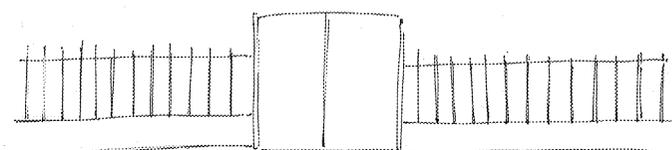
Figure 69 / Exemples de portails en inadéquation avec la clôture.



clôture transparente / portail plein imposant



rythme vertical de la clôture / rythme horizontal du portail



clôture basse / portail haut



clôture simple / portail complexe

### • **Bâtiments agricoles**

L'emploi de la pierre, du bois, de la tuile ou de l'ardoise est souhaité. Les bardages métalliques sont autorisés. L'emploi de la tôle est déconseillé.

### • **Bâtiments à usage d'habitation**

Dans le cas d'extension\*, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, on choisira de préférence les matériaux employés pour la partie destinée à l'ancienne habitation (principalement pour les enduits, menuiseries et modénatures).

a) Enduit : Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ne doivent pas rester apparents.

Les enduits monocouche sont déconseillés.

Les mortiers de chaux naturelle seront systématiquement préférés aux mortiers de ciment.

En cas de réfection partielle des enduits de façades\*, il est recommandé que la partie restaurée soit réalisée dans des matériaux similaires à l'ensemble de la façade.

b) Matériaux de construction : Les matériaux recommandés sont les briques (traditionnellement de dimensions : 5,5 x 11 x 22 cm), les moellons enduits de mortier de chaux naturelle, le grison et le silex.

Les maçonneries mixtes sont souvent utilisées dans un même bâtiment.

Dans le cas de restauration de bâtiment existant, si des réfections partielles sont réalisées dans l'épaisseur du mur, les matériaux utilisés doivent avoir le même aspect que celui des matériaux d'origine et être scellés avec des mortiers de chaux naturelle.

*Figure 70 / Répertoire non-exhaustif de matériaux collectés sur la commune.*

c) Joint : Pour les appareillages en briques, il est recommandé de dresser le joint au fer, au nu de la brique ; et d'utiliser un mortier fin de chaux.

d) Peinture : Les lasures\* sont à éviter. Il est recommandé d'utiliser des peintures laquées.

e) Fenêtre : Dans le cas de réhabilitation, il est recommandé de conserver les menuiseries existantes ou à défaut les remplacer par des menuiseries bois.

Dans le cas de construction nouvelle, il est conseillé d'utiliser des modèles réalisés en bois durs.

Dans tous les cas, l'emploi des doubles vitrages est conseillé.

f) Toiture : Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs annexes\*, leurs appentis et les garages seront l'ardoise, ou aspect ardoise, ou la tuile plate, ou aspect tuile plate, ou les toits de chaume.

*La véranda est une extension. Se référer à la réglementation sur les extensions du lexique.*

*Les parties pleines d'une véranda (par exemple les murs pignon ou le mur bahut recevant les vitrages verticaux) seront d'aspect identique aux matériaux apparent de la façade.*



Dans le cas de toiture en ardoise, les ardoises posées en diagonale sont interdites.

Dans le cas des tuiles plates, plus il y a de tuiles par mètre carré, plus l'effet sur la toiture est gracieux. Pour information, une toiture traditionnelle comporte généralement en moyenne 70 tuiles plates au mètre carré. Le minimum autorisé pour la commune de Chapelle Royale est de 25 tuiles par mètre carré.

g) Lucarne\* : Les lucarnes\*doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

h) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- pour les abris de jardin\*,
- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### **A 11.3.7 – USAGE DES COULEURS**

#### **• Bâtiments agricoles**

Dans la mesure du possible, la couleur des matériaux utilisés devra être choisie parmi les teintes sombres (vert-gris, brun-rouge, bleu-anthracite). Elle devra être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi du blanc ainsi que les finitions brillantes sont proscrites.

#### **• Bâtiments à usage d'habitation**

Les couleurs autorisées pour les menuiseries, les façades\*, les toitures et les clôtures sont définies dans le nuancier en annexe\* de ce règlement. Ce nuancier est extrait du cahier Les couleurs du bâti percheron, édité par le Parc naturel régional du Perche en janvier 2010.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction traditionnelle percheronne, chaque typologie de construction a son propre nuancier. Les couleurs autorisées doivent correspondre au nuancier concerné.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction moderne ou dans le cas de construction neuve, les couleurs autorisées sont celles de l'ensemble des nuanciers des différentes typologies percheronnes.

Les numéros de couleur correspondent à la référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa Tonalité, sa Luminosité et sa Saturation.

Pour les menuiseries (en réhabilitation ou en construction neuve), en plus des couleurs décrites dans les nuanciers, la couleur blanche est acceptée.



Figure 71 / Les différents tons de jaunes pastel en peinture laquée des huisseries s'harmonisent avec les nuances de brun des briques.

La couleur des volets doit être en harmonie avec celle du matériaux de la façade du même bâtiment.

Dans le cas de véranda, la couleur des parties pleines de la véranda doit s'harmonier avec les tons de la peinture des menuiseries extérieures de la construction principale. Par conséquent, les tons aluminium ou métallisés sont proscrits.

#### **A 11.3.8 – DIVERS**

a) Volets : Traditionnellement, ce sont les volets de types battant qui sont les plus utilisés dans la région du Perche. Ils sont constitués de planches verticales de bois dur (chêne par exemple) assemblées à rainures et languettes, à embrèvement\* ou simplement juxtaposées. Le contreventement est assuré par 2 ou 3 barres horizontales, le plus souvent disposées sur la face extérieure du volet quand celui-ci est fermé.

La pose de volets roulants est autorisée :

- sur les constructions anciennes à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur. Dans le cas où ce n'est pas possible, alors le coffre devra s'ajuster au mieux de l'encadrement de l'ouverture.
  - la descente du volet roulant se fasse le plus proche possible du cadran de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.
- sur les constructions neuves à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur (intégré au mur).
  - la descente du volet roulant se fasse au ras du châssis de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.

Dans tous les cas, sont recommandés :

- les volets traditionnels bois avec ou sans jours découpés dans les volets pleins,
- les volets de bois persiennés, notamment à l'étage,
- les volets intérieurs bois pliants ou non.

b) Les antennes : Les antennes paraboliques de télévision doivent être disposées soit :

- en toiture sur les conduits de cheminée,
- sur une façade\* ou un pignon non visible depuis le domaine public\*, sauf en cas d'impératif technique.

c) Les boîtes aux lettres : Les boîtes aux lettres devront être sur le domaine privé.

A l'occasion d'une rénovation de façade\* ou de clôtures les boîtes aux lettres devront être intégrées.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu hors du domaine public\*.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

Les abords de toute construction nouvelle (agricole ou à usage d'habitation) doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant par un traitement paysager adapté.

Le traitement paysager peut être sous forme de rideau végétal ou bien de bande boisée autour des constructions.

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

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

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Sans objet

### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.





## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de risques naturels prévisible.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol qui portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Sur la Commune de Chapelle Royale, la zone naturelle et forestière comprend les secteurs particuliers suivants :

- un secteur NH délimitant l'habitat isolé,
- un secteur NE destiné à recevoir des équipements et aménagements culturels, touristiques et de loisirs (stade, camping, plages, aires de pique-niques, étang de pêche, etc.).

La zone N comprend également un secteur Ni et NEi, caractérisé par des risques d'inondation de l'Yerre. Dans ce secteur, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'État compétents.

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

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et notamment les travaux ayant pour effet de détruire une construction identifiée au titre de l'Art. L123-1-5 7° et 7bis° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces constructions ou éléments naturels sont identifiés par une étoile noire sur le plan de zonage.

*La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :*

- *d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,*
- *de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,*
- *de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.*

*Pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve, le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les recommandations des fiches Architecturales et Paysagères du Perche.*



*Rappels :*

*- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

*- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.*

*- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan au titre du code de l'urbanisme,*

*- Les défrichements\* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés dans les conditions précisées par le code forestier.*

Les abris de jardin sont interdits sur les parcelles repérées par un hexagone noir sur le plan de zonage.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES**

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

### **Dans l'ensemble de la zone N,**

- les constructions et installations liées à la découverte et à la mise en valeur des sites,
- les abris de jardin\* inférieurs à 12 m<sup>2</sup>, dépendant d'une habitation, à compter d'un abri de jardin maximum par unité foncière\* (à l'exception des parcelles situées le long de l'Yerre en zone N, repérées sur le plan de zonage par le symbole hexagonal, où les abris de jardin sont interdits),
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol liés à des équipements publics,
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes présentant un caractère patrimonial affirmé devront en assurer la préservation.

### **Dans le secteur NH sont également admis,**

- la transformation en logement de bâtiment existant avant l'approbation du PLU,
- l'aménagement, la réfection et l'extension\* ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les extensions\* des habitations dont la surface maximale est de 50% de la surface au sol de l'habitation,
- l'édification d'annexes\* de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et de garages sur les parcelles ayant déjà une habitation principale,
- les abris pour animaux de superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- la création de piscine.

### **Dans le secteur NE sont également admis,**

- l'aménagement, la réfection et l'extension\* des constructions ou installations existantes,
- les équipements culturels, touristiques et de loisirs ainsi que les constructions, les extensions\* et la restauration nécessaires à leur exploitation,
- les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics,

- les installations de camping et de caravanning,
- les affouillements\* et exhaussements\* du sol liés à la vocation du secteur.
- tout projet de construction doit respecter une implantation satisfaisante dans le site et, sauf impossibilité technique, être implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants,
- les installations ne doivent présenter aucun danger ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,

**Dans les secteurs Ni et NEi sont exclusivement admis,**

- les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics,
- les structures légères destinées aux activités de loisirs, dans la stricte mesure où elles ne constitueraient pas un obstacle à l'écoulement des eaux en période d'inondation,
- les remblais à condition qu'ils respectent la réglementation au titre du code de l'environnement et qu'ils soient autorisés par les services de l'État compétents.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCÈS et VOIRIE

#### N 3.1 - Rappel

*Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :*

- *des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,*
- *du fonctionnement et de la sécurité de la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que les personnes à mobilité réduite,*
- *du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).*

*De plus, afin de répondre aux objectifs du schéma directeur d'accessibilité des transports départementaux du Conseil général, les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent répondre aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en application de la réglementation accessibilité du PAVE dès validation de ce dernier.*

#### N 3.2 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des

*Rappel sur le rejet des eaux pluviales :*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie et de protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade\* sur rue sont interdites. Cette disposition vise à exclure les constructions individuelles en « second rideau » ou en « drapeau » mais n'interdit pas les ensembles de constructions desservis par une cour commune.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **N 4.1 : Desserte en eau potable, électricité et télécommunication.**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir être raccordée en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.

##### **N 4.2 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.**

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### N 4.3 : Rejet des eaux pluviales

En vue de limiter les débits issus des eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés (bassins, citernes, etc.) et proportionnés permettant leur rétention et infiltration. Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

### ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le terrain d'assise devra comprendre une surface dévolue au dispositif d'assainissement individuel. Ce terrain devra présenter les caractéristiques nécessaires à la réalisation de ce type de dispositif : accès, topographie favorable, absence d'autres utilisations du terrain.

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES\*

Dans le secteur NH, les constructions à usage lié à l'habitation devront être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au domaine public\*. Les abris de jardin\* doivent être implantés à au moins 15 mètres du domaine public\*.

Dans le secteur NH, les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur, égal ou supérieur à 6 mètres du domaine public. Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance du domaine public que les bâtiments existants avant le sinistre.

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### N 7.1 - Cas général

Les abris de jardin\* doivent être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

#### N 7.2 - Dans le secteur NH

Les constructions et annexes\* doivent être implantées à 3 mètres au minimum des limites séparatives\* du terrain.

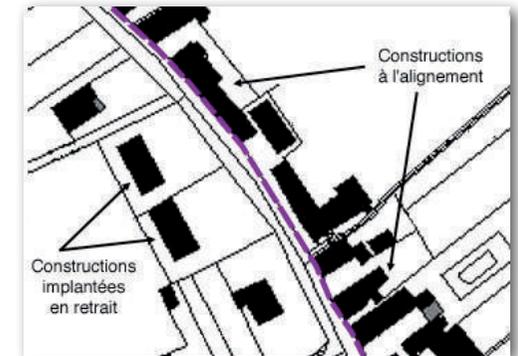


Figure 72 / Alignement de constructions par rapport à la voirie, représentée en violet ci-dessus.

Figure 73 / Quelques constructions avec pignon sur rue.



Figure 74 / Bâti aligné sur la voie, façade sur rue.



Les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public, les aménagement ou extension de constructions existantes ainsi que les bâtiments annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> des constructions à destination d'habitation pourront également s'implanter entre 0 et 3 mètres des limites séparatives.

Les reconstructions après sinistre pourront s'implanter à la même distance des limites séparatives que les bâtiments existants avant le sinistre.

### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL\***

L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **N 10.1 – Cas général**

Sans objet

#### **N 10.2 – Dans le secteur NH**

- La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage\* par exemple) à l'exclusion des superstructures type antennes, cheminées, etc. .

D'une manière générale, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 9 mètres. Dans le cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension\* d'une construction traditionnelle perchonne existante, la hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

Dans le cas de création d'extension\*, d'annexe\* et de garage, la hauteur doit être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur de la construction peut dépasser 9 mètres en cas d'impératif technique motivé, pour les constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public.

La hauteur des reconstructions après sinistre pourra être égale à celle des bâtiments existants avant le sinistre.



Figure 75 / La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction jusqu'au faîtage.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – niveau d’implantation

### N 11.1 - Cas général

Sans objet

### N 11.2 - Dans le secteur NH

#### ***N 11.2.1 – RAPPEL***

Le permis de construire 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 (article R111-21 du Code de l’Urbanisme).

#### ***N 11.2.2 – ADAPTATION AU SOL - IMPLANTATION***

##### ***• Sur l’ensemble des secteurs N, NE et NH***

L’adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols et les demi-niveaux enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d’habitation auront au maximum deux niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée seul ou rez-de-chaussée + combles. Dans le cas de réhabilitation ou d’extension\* d’une construction traditionnelle percheronne existante, il est autorisé d’avoir 3 niveaux habitables sous forme de rez-de-chaussée + étage + combles.

##### ***• Dans le secteur Ni et NEi***

Le plancher bas des constructions sera systématiquement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.

Toutes constructions sont interdites dès lors qu’elles font obstacle à l’écoulement temporaire des eaux, de même pour les clôtures pleines implantées perpendiculairement à l’écoulement temporaire des eaux.

Les constructions devront être orientées parallèlement à l’écoulement des eaux.



Figure 76 / La porte de garage et la fenêtre au dessus reprennent le même axe ce qui produit une excellente intégration à la composition de la façade.

La porte est en bois peint, de même pour les volet des fenêtre de l'étage, à assemblage vertical.

## N 11.2.3 – ASPECT ARCHITECTURAL

### N 11.2.3.1 - Cas général

● La volonté de la commune est de conserver le caractère patrimonial et paysager du Pays du Perche et conforter l'architecture traditionnelle percheronne.

A cet effet,

- toute action (réhabilitation, restauration, ouverture, etc.) sur un bâtiment existant devra conserver les gabarits et la composition\* générale de la construction existante,
- toute création d'extension\* (agrandissement de pièce à vivre, véranda, etc.), d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale devra tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture),
- toute construction nouvelle ou ensemble de constructions nouvelles devra être similaire au bâti traditionnel de la commune par son **implantation**, son organisation et ses **volumes**. L'accent est mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, 'de loin'. Le détail est subsidiaire.

● Toutefois, la commune peut autoriser les architectures modernes pour les extensions\*, annexes\* ou garage. Dans le cas d'une architecture moderne, l'avis du CAUE\* est vivement recommandé.

Le projet devra faire preuve d'innovation, et de recherche de qualité avec une prise en compte du climat, de la géographie physique, des vues et de l'identité paysagère du site ainsi qu'une prise en compte des volumétries, matériaux, textures, couleurs, ouvertures des bâtiments traditionnels locaux.

● Dans tous les cas, la recherche (dans la conception, la réalisation et l'entretien) en matière d'aspect architectural est un élément fondamental à prendre en compte.

Tous les projets doivent être étudiés, au cas par cas, de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Tout pastiche ou toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

● Dans tous les cas, tout élément permettant la production ou l'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale (type panneau solaire, éolien, etc.) doit être implanté de manière à ne pas être visible depuis le domaine public\*. Lorsqu'ils sont possibles, les panneaux solaires sont autorisés sur les pans de toiture à condition qu'ils soient encastrés au nu de la toiture.

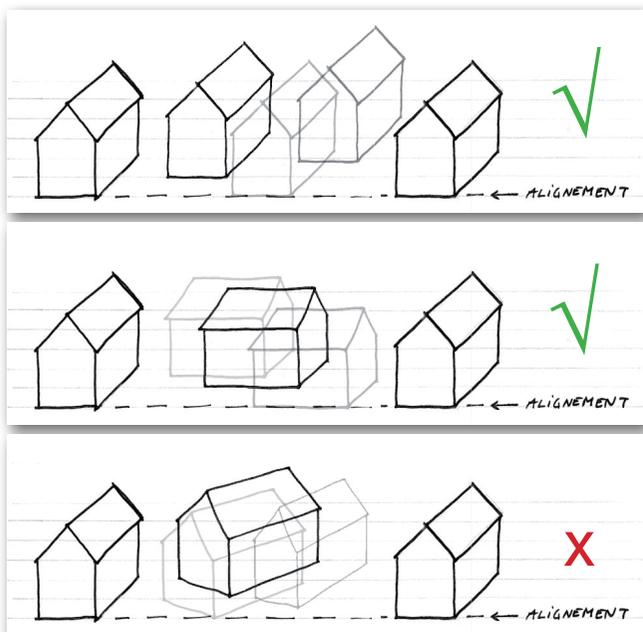


Figure 77 / Implantation d'une nouvelle construction en fonction des faîtages des constructions existantes: parallèle, perpendiculaire ou oblique.

### N 11.2.3.2 – Baies\* et ouvertures

a) Dans le cas de restauration ou création de baies\* ou de portes (garages...) sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition\* générale de la façade\* et reproduire les baies\* existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalent à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies\* nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti traditionnel. La hauteur doit être au minimum équivalent à la largeur.

b) Les murs pignons\* : Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public\*.

c) Les fenêtres : Il est souhaité que les fenêtres comportent 6 à 8 carreaux.

d) Les portes de garages : Il est souhaité que les portes soient en bois ou représentent un aspect similaire au bois et qu'elles soient pleines et à assemblage vertical. Les modèles de porte de garage à oculus devront s'intégrer à la composition\* de la façade\* ou aux caractéristiques de la construction.

e) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie.

### N 11.2.3.3 – Toitures

a) Faîtage\* : Dans le cas d'extension\* de bâtiment existant, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, le faîtage\* doit se faire dans le prolongement des faîtages\* selon l'axe de la toiture principale ou en appentis sur le volume.

Dans le cas de nouvelle construction, l'orientation du faîtage\* doit tenir compte de l'orientation des faîtages\* des constructions avoisinantes.

b) Pans de toiture : Les toitures doivent comporter deux pans, sauf impératif justifié par la situation (construction située à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées en pignon sur rue) ou la nature de la construction des immeubles. Les pans peuvent comporter des décrochements.

La toiture des annexes\*, volumes accolés à la construction principale et abris de jardin peut comporter un seul pan de toit en appentis.

Traditionnellement, les maisons isolées ont généralement une toiture à 2 pans sur des pignons droits maçonnés, sans débord.

c) Pente : Les toitures des constructions principales à 2 pans doivent être comprises entre 40 et 55° ou être identiques à l'une des 2 constructions voisines.

La toiture des annexes\* et des volumes accolés à la construction principale peut varier entre la pente de la toiture du bâtiment existant et le minimum admissible pour la pose et l'étanchéité des couver-



Figure 78 / Traditionnellement, les faîtages des annexes se situent dans le prolongement des faîtages du bâtiment principal et les pentes des bâtiments principaux varient autour de 50°.



Figure 79 / Toiture végétalisée à 2 pans sous un climat océanique, Grugapark près d'Essen en Allemagne.

La pente des toitures végétalisées peut varier entre 0 et 45°.



Figure 80 / Mur haut de moellons à silex, isolant l'arrière des jardins du domaine public.

Une étude des caractéristiques locales des clôtures, haies et portails de la commune a permis de définir les obligations, recommandations et interdictions valables dans ce règlement.

tures en tuiles plates ou en ardoises (soit 35°).

d) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

#### **N 11.2.3.4 – Lucarnes\* et châssis de toiture\***

Les lucarnes\* et châssis de toiture\* ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes\* sur un même ensemble de bâtiments.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes\* de type à deux pans, dite « jacobine », à croupe, dite « capucine », « pendante », dite « meunière » ou à 2 ou 3 pans ainsi que les houteaux\* de petites dimensions.

Les lucarnes\* de type « chien-assis », « chapeaux de gendarmes », « en guitare » ainsi que les lucarnes\* rampantes sont interdites.

Les lucarnes\* doivent être disposées en harmonie avec la composition\* et les rythmes de la façade\* (par exemple à l'alignement\* des fenêtres).

Elles doivent être réalisées à l'aplomb du mur de façade. Elles peuvent être soit pendantes, soit situées uniquement sur le plan de toiture et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau\*.

Les lucarnes\* devront être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur des ouvertures des toitures (lucarnes\* et châssis) ne doit pas dépasser 0,80 mètre. La distance entre deux châssis de toiture\* doit être d'au moins 1 mètre.

#### **N 11.2.3.5 – Clôtures**

Les murs de clôtures existants en briques ou en silex devront être conservés.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité. Ils doivent se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des clôtures.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Les clôtures recommandées sont :

- les murs pleins en moellon de pierre locale ou en brique locale,
- les murs bahuts\* inspirés des typologies locales,
- les haies vives d'essences adaptées à la taille et aux conditions climatiques (troène, lilas, aubépine, etc.), éventuellement doublées de grillage.

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale. La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

Dans le cas de clôture végétale, il est souhaité :

- une diversité d'essences végétales locales dans une même clôture pour rappeler les haies bocagères.
- une légère transparence dans les haies pour éviter l'opacité totale.
- d'utiliser des piquets en bois.
- d'avoir recours au système du paillage biodégradable.

Les clôtures et portails ayant les aspects suivants sont proscrits :

- les plaques de béton,
- les panneaux préfabriqués, pleins ou ajourés,
- les éléments de matériaux hétéroclites,
- ainsi que les haies d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas\*, ou lauriers\* palmés, cyprès\* et leurs hybrides et cultivars\*.

La hauteur des clôtures et des portails, qu'elles soient minérales ou végétales, est limitée à 2 mètres. La hauteur des portails doit être inférieure ou égale à celle de la clôture.

Dans le cas de création de clôture nouvelle ou de restauration de clôture existante, la conception doit prendre en compte l'intégration des coffrets (boîtes aux lettres, coffret électrique, etc.). Dans le cas d'une transaction immobilière ou de toutes autorisations d'urbanismes que ce soit, les boîtes-aux-lettres situées sur le domaine public\* ou dépassant de la propriété privée, devront être re-positionnées à l'intérieur du domaine privé et de préférence intégrée à la clôture.

Le style des portails devra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues. Il devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie



Figure 81 / Ci-dessus, haie haute de charme, diversifiant l'aspect de la clôture à travers les saisons.



Figure 82 / Haie basse limitant les champs des chemins.



Figure 83 / Haie basse de buis taillée, limitant le potager du domaine public, rue de Bel-Air.

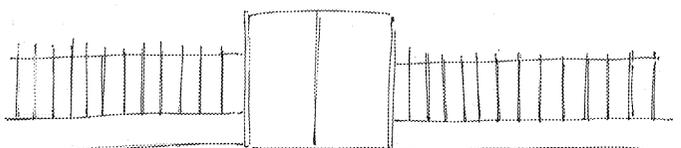
Figure 84 / Exemples de portails en inadéquation avec la clôture.



clôture transparente / portail plein imposant



rythme vertical de la clôture / rythme horizontal du portail



clôture basse / portail haut



clôture simple / portail complexe

avec le contexte.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété, et est limitée à 4 mètres.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement\* devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

Dans le cas particulier des parcelles situées le long de l'Yerre (en zone N) :

- en fond de parcelle\* (côté rivière et étang) : aucune clôture ne sera autorisée, qu'elle soit végétale ou minérale,
- en limite parcellaire latérale\* (limite avec les voisins) : seules les clôtures végétales basses (inférieures à 1,50 mètre) seront autorisées.

### N 11.2.3.6 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée. L'emploi de matériaux d'aspects hétéroclite est interdit.

Dans le cas d'extension\*, de création d'annexe\* ou de garage accolé à la construction principale, on choisira de préférence les matériaux employés pour la partie destinée à l'ancienne habitation (principalement pour les enduits, menuiseries et modénatures).

a) Enduit : Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) ne doivent pas rester apparents.

Les enduits monocouche sont déconseillés.

Les mortiers de chaux naturelle seront systématiquement préférés aux mortiers de ciment.

En cas de réfection partielle des enduits de façades\*, il est recommandé que la partie restaurée soit réalisée dans des matériaux similaires à l'ensemble de la façade.

b) Matériaux de construction : Les matériaux recommandés sont les briques (traditionnellement de dimensions : 5,5 x 11 x 22 cm), les moellons enduits de mortier de chaux naturelle, le grison et le silex.

Les maçonneries mixtes sont souvent utilisées dans un même bâtiment.

Dans le cas de restauration de bâtiment existant, si des réfections partielles sont réalisées dans l'épaisseur du mur, les matériaux utilisés doivent avoir le même aspect que celui des matériaux d'origine et être scellés avec des mortiers de chaux naturelle.

c) Joint : Pour les appareillages en briques, il est recommandé de dresser le joint au fer, au nu de la brique ; et d'utiliser un mortier fin de chaux.

d) Peinture : Les lasures\* sont à éviter. Il est recommandé d'utiliser des peintures laquées.

*La véranda est une extension. Se référer à la réglementation sur les extensions du lexique.*

*Les parties pleines d'une véranda (par exemple les murs pignon ou le mur bahut recevant les vitrages verticaux) seront d'aspect identique aux matériaux apparent de la façade.*

e) Fenêtre : Dans le cas de réhabilitation, il est recommandé de conserver les menuiseries existantes ou à défaut les remplacer par des menuiseries bois.

Dans le cas de construction nouvelle, il est conseillé d'utiliser des modèles réalisés en bois durs.

Dans tous les cas, l'emploi des doubles vitrages est conseillé.

f) Toiture : Les matériaux de toitures autorisés pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions\*, leurs annexes\*, leurs appentis et les garages seront l'ardoise, ou l'aspect ardoise, ou la tuile plate, ou l'aspect tuile plate, ou les toits de chaume.

Dans le cas de toiture en ardoise, les ardoises posées en diagonales sont interdites.

Dans le cas des tuiles plates, plus il y a de tuiles par mètre carré, plus l'effet sur la toiture est gracieux. Pour information, une toiture traditionnelle comporte généralement en moyenne 70 tuiles plates au mètre carré. Le minimum autorisé pour la commune de Chapelle Royale est de 25 tuiles par mètre carré.

g) Lucarne\* : Les lucarnes\*doivent reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

h) Des dispositions différentes peuvent s'appliquer, au cas par cas :

- pour les abris de jardin\*,
- dans le cas d'une recherche architecturale moderne privilégiant la qualité, faisant preuve d'innovation et suivant des règles d'intégration dans le site,
- dans le cas d'une recherche de production ou d'économie d'énergie ou de rétention d'eau pluviale.

### ***N 11.2.3.7 – Usage des couleurs***

Les couleurs autorisées pour les menuiseries, les façades\*, les toitures et les clôtures sont définies dans le nuancier en annexe\* de ce règlement. Ce nuancier est extrait du cahier Les couleurs du bâti percheron, édité par le Parc naturel régional du Perche en janvier 2010.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction traditionnelle percheronne, chaque typologie de construction a son propre nuancier correspondant. Les couleurs autorisées doivent correspondre au nuancier concerné.

Dans le cas de réhabilitation sur une construction moderne ou dans le cas de construction neuve, les couleurs autorisées sont celles de l'ensemble des nuanciers des différentes typologies percheronnes.

Les numéros de couleur correspondent à la référence couleur universelle (RAL Design) qui donne pour chaque couleur sa Tonalité, sa Luminosité et sa Saturation.

*Figure 85 / Répertoire non-exhaustif de matériaux collectés sur la commune.*





Figure 86 / Les différents tons de jaunes pastel en peinture laquée des huisseries s'harmonisent avec les nuances de brun des briques.

Pour les menuiseries (en réhabilitation ou en construction neuve), en plus des couleurs décrites dans les nuanciers, la couleur blanche est acceptée.

La couleur des volets doit être en harmonie avec celle du matériaux de la façade du même bâtiment.

Dans le cas de véranda, la couleur des parties pleines de la véranda doit s'harmonier avec les tons de la peinture des menuiseries extérieures de la construction principale. Par conséquent, les tons aluminium ou métallisés sont proscrits.

#### **N 11.2.3.8 – Divers**

a) Volets : Traditionnellement, ce sont les volets de types battant qui sont les plus utilisés dans la région du Perche. Ils sont constitués de planches verticales de bois dur (chêne par exemple) assemblées à rainures et languettes, à embrèvement\* ou simplement juxtaposées. Le contreventement est assuré par 2 ou 3 barres horizontales, le plus souvent disposées sur la face extérieure du volet quand celui-ci est fermé.

La pose de volets roulants est autorisée :

- sur les constructions anciennes à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur. Dans le cas où ce n'est pas possible, alors le coffre devra s'ajuster au mieux de l'encadrement de l'ouverture.
  - la descente du volet roulant se fasse au ras du châssis de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.
- sur les constructions neuves à condition que :
  - le coffre soit invisible depuis l'extérieur (intégré au mur).
  - la descente du volet roulant se fasse au ras du châssis de la fenêtre, conservant ainsi le 'vide' que crée la baie\* dans la composition\* de la façade.

Dans tous les cas, sont recommandés :

- les volets traditionnels bois avec ou sans jours découpés dans les volets pleins,
- les volets de bois persiennés, notamment à l'étage,
- les volets intérieurs bois pliants ou non.

b) Les antennes : Les antennes paraboliques de télévision doivent être disposées soit :

- en toiture sur les conduits de cheminée,
- sur une façade\* ou un pignon non visible depuis le domaine public\*, sauf en cas d'impératif technique.

c) Les boîtes aux lettres : Les boîtes aux lettres devront être sur le domaine privé.

A l'occasion d'une rénovation de façade\* ou de clôtures les boîtes aux lettres devront être intégrées.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être prévu hors du domaine public\*. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions et installations et être implanté sur le terrain proche de ces constructions.

Il sera exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

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

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Sans objet

## **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

## **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.





# ANNEXES

---

# LEXIQUE

## ABRIS DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Un abris de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Sa surface hors œuvre brute doit être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

## ACROTÈRE

Dans l'architecture moderne : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

## AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une profondeur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur profondeur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

## ALIGNEMENT

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par extension, on désignera aussi ainsi la limite entre une desserte privée et les propriétés riveraines.

## ANNEXE

(à ne pas confondre avec 'extension')

Construction de petite taille à vocation de stockage, tel que caves, abris de jardin, etc. Les garages sont exclus de la dénomination 'annexe'. Les vérandas ou constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

## BAIE

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit et son encadrement : fenêtre, porte ou lucarne.



*Figure 1 / Acrotère dans le cas d'une architecture moderne.*

## CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (C.A.U.E.)

Chargé de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'aménagement et des paysages, de conseiller les particuliers et les collectivités locales et de développer la sensibilisation, l'information et la formation.

### CHÂSSIS DE TOITURE

Il désigne à la fois l'encadrement fixe, les trappes de désenfumage ainsi que les fenêtres pour toits en pente, et leur élément ouvrant.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### COMPOSITION GÉNÉRALE DE LA FAÇADE

Proportion et assemblage de chaque élément (ouvertures, modénatures, etc.) de la façade définissant par leur position une structure de la façade et des rythmes visuels.

### CONCORDER

Entrer en correspondance, en accords, en concordance.

Dans le cadre de l'architecture et des paysages, des éléments concordants sont des éléments assortis, qui s'accordent ensemble par exemple par leur couleur, leur texture, leur matériaux, leur volume, etc.

La concordance est réussie lorsqu'une sensation d'harmonie se dégage. Cela se produit soit parce que les éléments sont identiques, qu'ils présentent des similitudes ou bien parce qu'ils sont complémentaires et qu'ils se répondent.

La concordance n'est pas réussie lorsque les caractéristiques d'un bâtiment ou d'un paysage sont en désaccord entre eux, sont dissonants, discordants, divergeants ; par exemple lorsque les couleurs jurent entre elles, que les contrastes entre matériaux sont trop forts, que les volumes sont disgracieux.

### CULTIVAR

Chez les plantes cultivées, c'est un type d'individus obtenus par sélection à partir d'une espèce donnée.

### DÉFRICHEMENT

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la surface de plancher constructible (SHON) par rapport à la surface du terrain.

Exemple :  
Sur un terrain de 400m<sup>2</sup>, un COS de 0,5 permet de construire 200 m<sup>2</sup> de surface (SHON) rapportée au nombre d'étages autorisés.

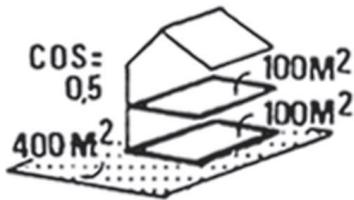


Figure 2 / Le Coefficient d'occupation du sol.

## DOMAINE PUBLIC

Tous les espaces publics qui appartiennent à la commune ou à l'État ou au département (voies, rues, emprises publiques, etc.).

## ÉGOUT DU TOIT

Partie basse de la couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

## EMBRÈVEMENT

Assemblage en oblique de deux pièces de bois (exemple : assemblage sur tenon et mortaise).

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre nette du bâtiment.

## EMPRISES PUBLIQUES

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics, etc.

## EXHAUSSEMENT

Élévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

Les exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une hauteur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur hauteur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

## EXTENSION

Est ainsi désigné un ajout à une construction existante, par exemple : une véranda ou une pièce à vivre supplémentaire. L'extension est définie par la volumétrie et la hauteur du bâtiment principal. La présence de l'adjonction modifie la surface et le volume du bâtiment. Elle est systématiquement accolée à la construction principale. (cf. aussi 'annexe').

## FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment ; on distingue la façade principale (qui peut être celle de la porte d'entrée principale, ou la façade sur rue, ou encore la façade exposée au midi), la façade arrière (à l'opposé de la façade principale), et les façades latérales, le plus souvent appelées pignons lorsqu'elles épousent la forme triangulaire du comble.

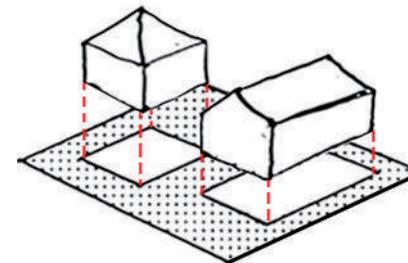


Figure 3 / L'emprise au sol d'une construction.

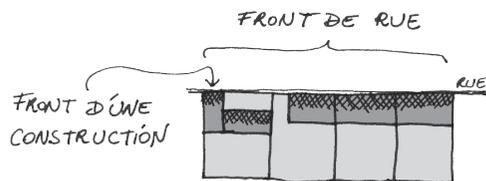


Figure 4 / Le front de rue.

## FAÎTAGE

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

## FENÊTRE

D'une façon générale, toute ouverture ménagée dans un mur ou dans un toit en pente pour l'aération et l'éclairage des locaux.

## FRONT DE RUE

Le front d'une construction est la face visible depuis le rue, la partie frontale, de cette construction. La multitude et l'alignement de parties frontales de constructions produit un front de rue.

## INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Les I.C.P.E. sont «les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments» (article 1er - loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.P.C.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.

## INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en est de même pour les travaux soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

## LASURE

Produit d'imprégnation servant à protéger les menuiseries tout en laissant visibles les fibres du bois. Il existe des lasures de couleur servant en décoration.

## LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Arrière de la parcelle ou côté situé à l'opposé de la rue. Le fond de la parcelle correspond souvent au fond du jardin.

## LIMITE LATÉRALE D'UNE PARCELLE

Limite de la parcelle autre que le côté rue et que le fond de parcelle. (cf. aussi 'limites séparatives').

## LIMITE PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Limite d'une parcelle en contact avec le domaine public. (cf. aussi 'domaine public').

## LIMITES SEPARATIVES

Limite d'une parcelle mitoyenne avec une autre parcelle du domaine privé : limite séparative latérale + limite de fond de parcelle. (cf 'limite latérale' et 'limite de fond de parcelle').

## LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtre pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Il existe différentes typologies de lucarnes (cf à la planche de dessins).

## MODÉNATURE

Caractéristiques des éléments architecturaux et de l'ornementation (en particulier les moulures) d'un bâtiment qui permettent d'en définir le style et parfois de le dater.

## MOELLON

Pierre calcaire utilisée en maçonnerie, taillée ou non.

## MUR GOUTTEREAU

Mur qui porte un versant de toiture et son égout, vers lequel s'écoulent les eaux de pluie.

## MUR BAHUT

Muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes (par exemple dans un cloître) ou à une clôture légère et ajourée de type grille ou grillage.

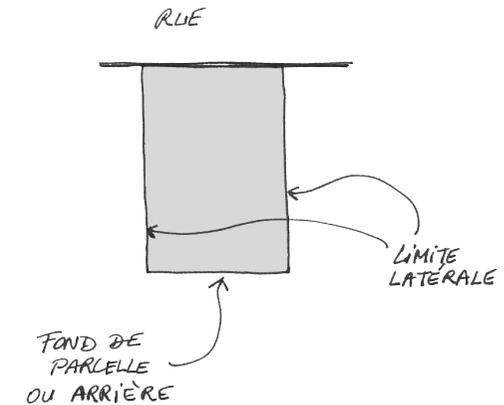


Figure 5 / Les limites séparatives.

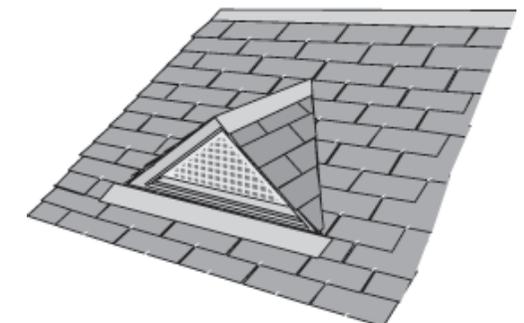


Figure 6 / Outeau triangulaire

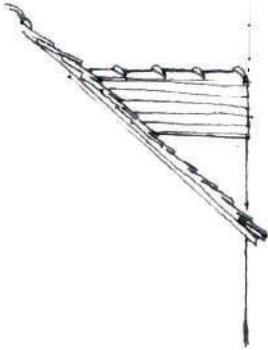


Figure 7 / Lucarne au droit du mur

## MUR PIGNON

Le mur pignon est le mur dont la partie supérieure est triangulaire et supporte les pentes du toit. Par exemple, une construction simple avec toiture à deux pans comporte 2 murs pignon et 2 murs façade. cf aussi 'façade'.

## NU

On appelle « nu » le plan de référence d'une toiture ou d'une maçonnerie fine, hors moulurations ou débords. On parlera d'un châssis placé au nu de la couverture, c'est-à-dire sans surépaisseur.

## OUTEAU OU HOUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente.

## OUVERTURE

Peut désigner toute baie, tout orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

## PERSIENNE

Contrevent constitué de plusieurs panneaux qui se replient les uns sur les autres pour tenir contre le tableau de la baie. Ces panneaux peuvent être persiennés sur l'ensemble ou seulement une partie de leur surface, c'est-à-dire constitués de lames inclinées servant à filtrer la lumière.

## RETRAIT

Distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction.

## SURFACE DE PLANCHER

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, les surfaces hors œuvre brute (SHOB) et les surfaces hors œuvre nette (SHON) disparaissent pour ne parler que de 'surface de plancher'.

Cette surface correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs (sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres) dont sont déduits :

- les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier,
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

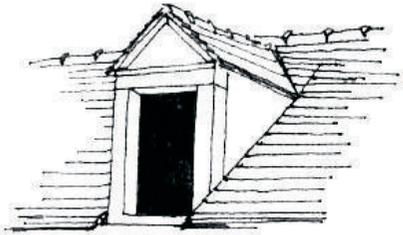


Figure 8 / Lucarne au dessus de l'égout.

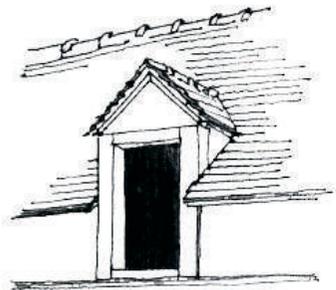


Figure 9 / Lucarne pendante.



Figure 10 / Lucarne type «chapeau de gendarme» ou «en guitare».



lucarne rampante



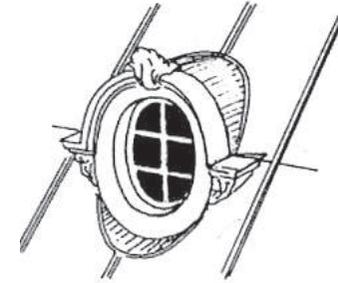
lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis



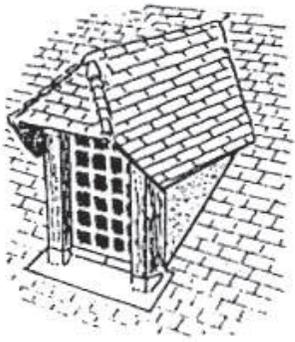
lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne à demi-croupe, dite normande



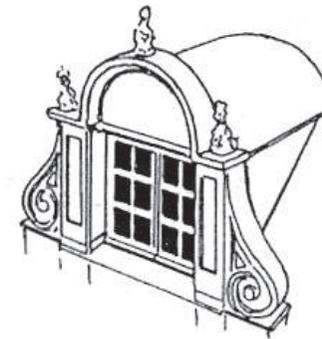
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



lucarne en guitare (V.sa charpente à ce mot)



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne à gâble

Figure 11 / Différentes typologies de lucarnes d'après Le Petit Dicobat de Jean de VIGNAN, éd. Arcature, 1993.

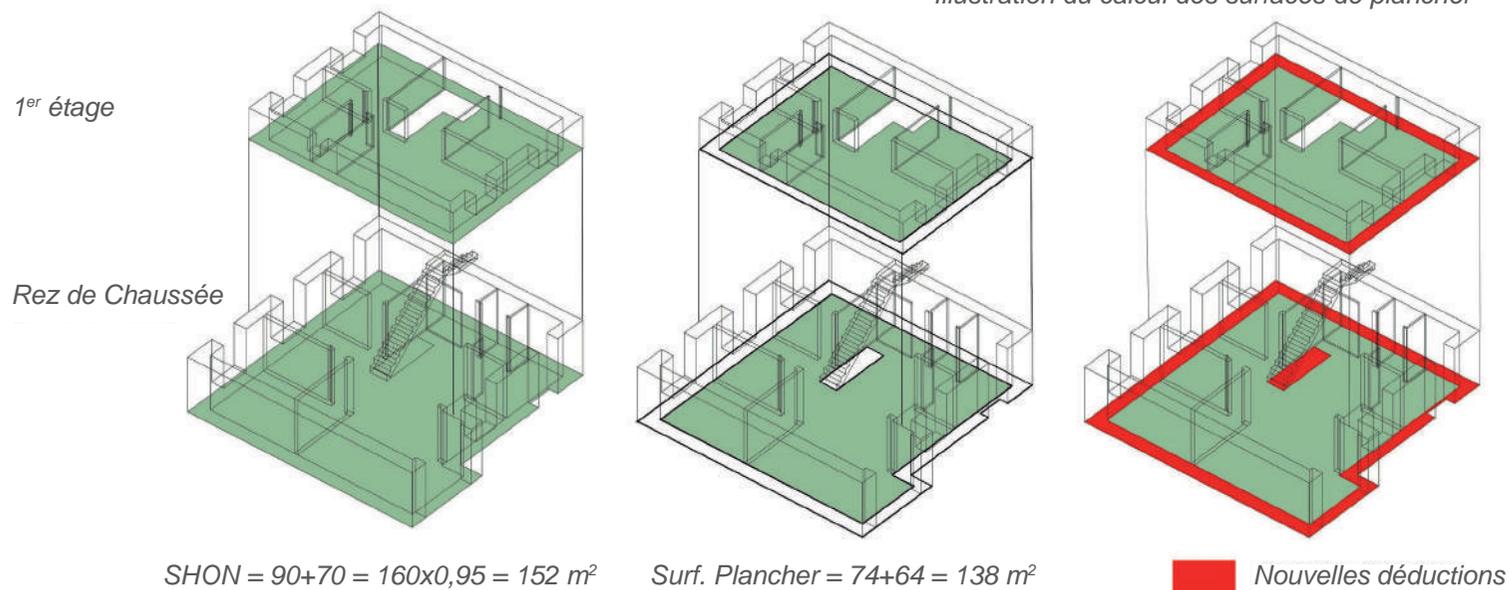
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques (y compris les locaux de stockage des déchets) nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle,
- les 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 déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## UNITÉ FONCIÈRE

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

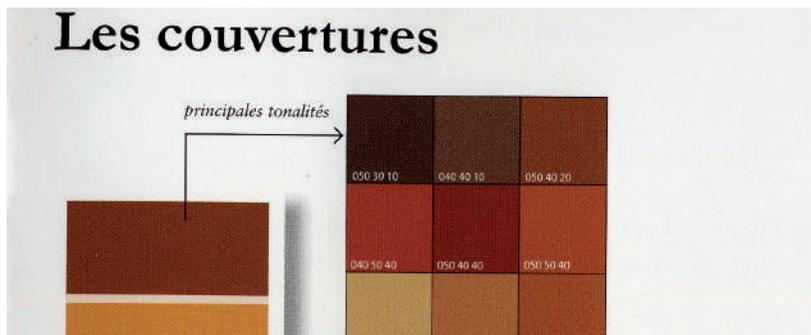
Figure 12 / Surface de plancher

Illustration du calcul des surfaces de plancher



# NUANCIER

Les nuanciers suivants sont extraits du cahier Les couleurs du bâti percheron, éd. Parc naturel régional du Perche, en 2010. Ils présentent un ensemble de couleurs autorisées sur le bâti de Chapelle-Royale. Ces extraits sont présents dans ce règlement à titre indicatif. Il est conseillé de se référer au cahier en lui-même.



## Les tuiles

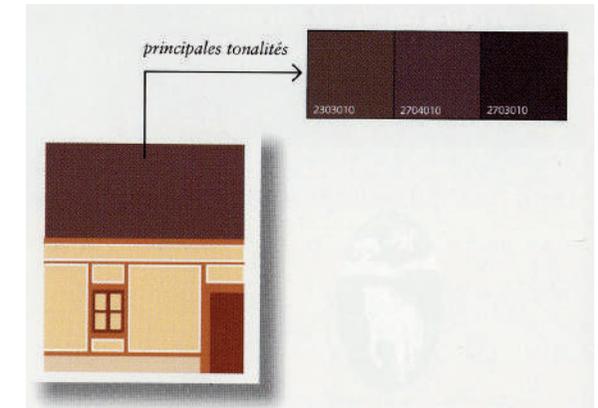
Les couvertures en tuiles de petite taille dominent dans le Perche. Selon la qualité des argiles qui les composent, leur type de fabrication, leur âge, les tuiles présentent des visages différents. Les tuiles une fois posées, leurs coloris, initialement assez sombres\* (brun rouge, rosé ou orangé), évoluent et se nuancent par la fixation de lichens (qui grisent ou jaunissent les couvertures) ou bien de mousses qui les assombrissent et conservent l'humidité. Souvent panachées au fil du temps, les couvertures des constructions s'enrichissent de tonalités de plus en plus subtiles. Ce sont ces variantes de tons qui donnent leurs qualités aux toitures, accentuant par là même le caractère marqué d'une couverture neuve.

Afin de conserver ces variantes de tons, la réfection par panachage semble être une solution adaptée et garante des richesses colorées des tonalités des couvertures du Perche.

Les tuiles traditionnelles qui utilisaient les terres locales sont aujourd'hui difficilement disponibles. La réfection ou la création de nouvelles couvertures peut cependant se faire en utilisant des matériaux similaires référencés par les Architectes des Bâtiments de France\*\*.

\* Ponctuellement, on note différentes tonalités de tuiles comme par exemple au sud-ouest du Grand Perche où elles sont plus claires et plus rosées, parfois même d'un gris ocre-jaune clair.

\*\* Cf. Etude «Matériaux et savoir-faire», de Marie-Laure Petit et Valérie Nègre.



## Les ardoises

Plus récentes, elles se rencontrent principalement sur les constructions à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ou sur la partie orientale du territoire d'étude. Les ardoises sont solides et considérées comme un matériau de luxe. Leur arrivée va de paire avec le développement du chemin de fer et l'amélioration globale des moyens de transport. Elles ne se différencient pas particulièrement des autres ardoises rencontrées en France (les ardoises d'Espagne sont plus grisées par exemple). Elles présentent des dominantes gris bleutés sombres à gris violacés.

Elles sont de taille moyenne et sont importées d'autres régions. Il n'existe pas de carrières d'ardoises sur le territoire d'étude.



### 3 - Enduits aux sables du Perche\* et modénature en brique ou mélangés avec calcaire, roussard ou grison

- 1 - Conservation et mise en valeur :
  - des sables du Perche et de leurs tonalités variées et soutenues : utilisation de la chaux aérienne comme liant des enduits utilisant ces sables locaux.
- 2 - Recherche d'accords :
  - menuiseries et modénature en briques : conservation des blancs/blancs cassés créant un rapport de contraste soulignant le dessin de la brique et développement de la gamme des rouges bruns et des bruns rouges mettant en valeur la brique et créant des accords de camaïeu avec celle-ci. Développement de la gamme des gris en gris pâles doucement colorés comme pour les constructions de pierre blanche afin de créer un dialogue avec les enduits (exemple : enduit ocre jaune clair, encadrement brique et huisseries gris pâle verdi, une pointe de vert faisant ressortir l'ocre jaune du fond de façade et les briques brun orangé)...

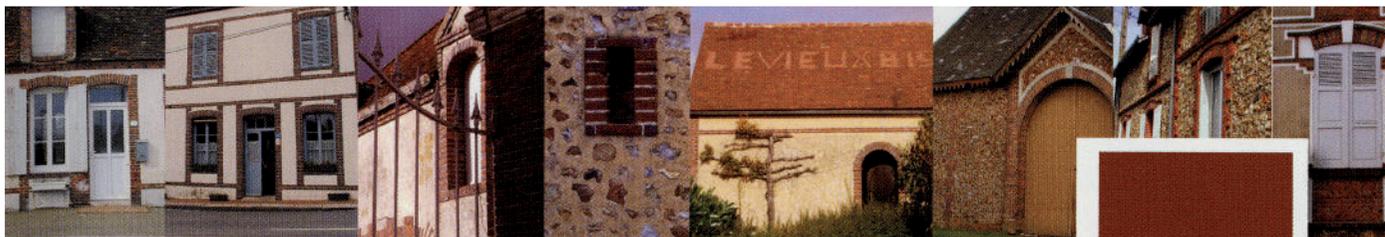


↑ Fond de façade    ↑ Encadrements

↑ Menuiseries :  
fenêtres, portes et volets

↑ Menuiseries :  
tons complémentaires pour  
les portes seulement,  
lorsqu'elles diffèrent des  
fenêtres et volets

\* sables de carrière



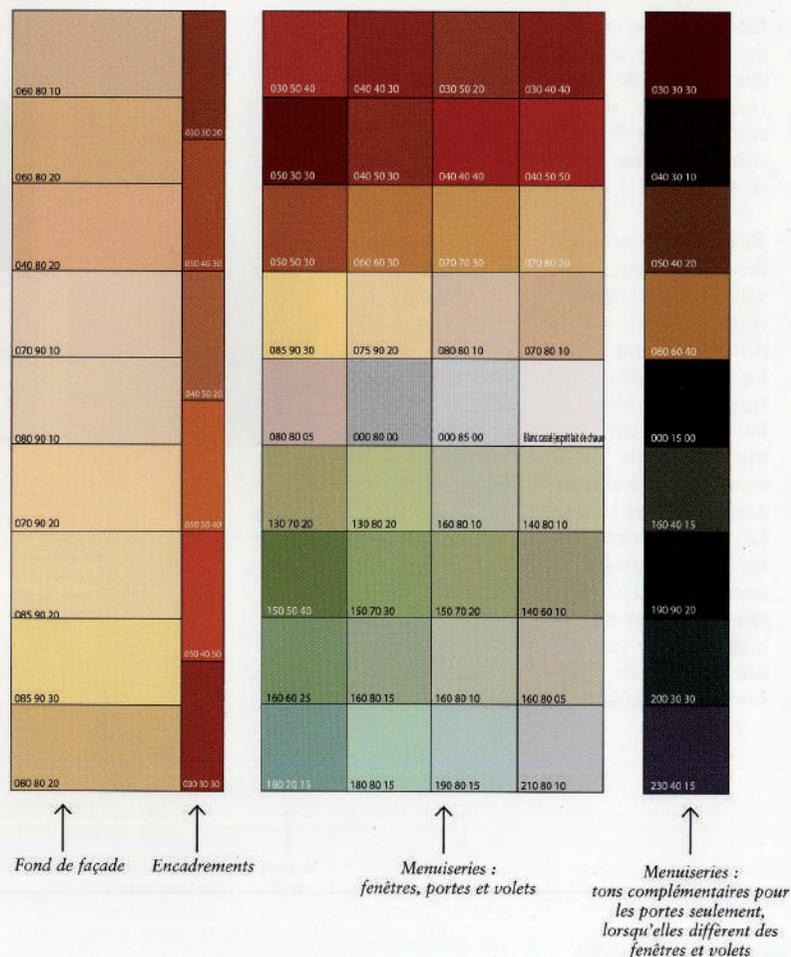
## 4 - Enduits aux sables de rivière, brique et silex...

### 1 - Conservation et mise en valeur :

- des rapports de contraste entre les briques et fond de façade : les enduits plus clairs que ceux utilisant les sables de carrière permettent une mise en valeur de l'appareillage des éléments de modénature en brique.

### 2 - Recherche d'accords :

- le trio enduit (fond de façade), brique (encadrements, bandeaux, chaînes et corniches), peinture (huisseries) :
  - affirmation des tons soit en accord avec la brique (brun rouge à orangé, rouge brun),
  - soit en contraste avec celle-ci (blanc à blanc cassé) et développement d'une gamme de tons mastics et de gris clairs colorés permettant des accords plus subtils avec le fond de façade dont on cherchera à se rapprocher pour valoriser la modénature en brique (exemples : fond de façade ocre rosé clair, huisseries gris rosé ; fond de façade ocre jaune clair, huisseries mastic (gris clair avec une pointe d'ocre) ;
- l'accentuation du contraste enduit/brique à l'aide du filet de soulignement (lorsque c'est le cas\*) : très clair (en camaïeu du ton du fond de façade, ou blanc cassé) le filet de soulignement permet d'accentuer la présence des éléments de modénature.



\* cf. photo d'un exemple en haut à droite



## 5 - Constructions entièrement en brique (ou très rarement en roussard)

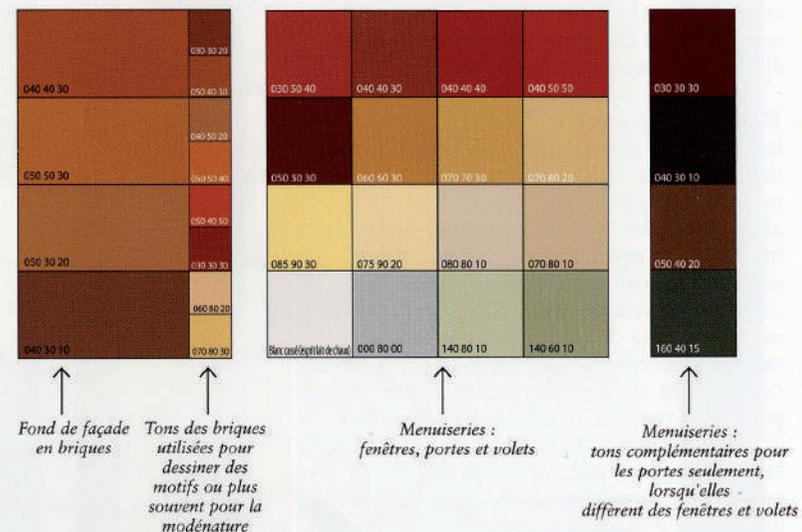
### 1 - Conservation et mise en valeur :

- du dessin de la façade (utilisant souvent des briques de couleurs différentes pour réaliser des motifs géométriques) et conservation des rapports d'accord ou de contraste entre les menuiseries et le fond de façade.

### 2 - Recherche d'accords :

- développement des tonalités des menuiseries par extension de la gamme des rouges afin de mieux s'accorder avec les différentes tonalités de la brique (développement des rouges bruns et bruns rouges vers des tons plus violacés en liaison avec certains types de briques) et mise en avant de tons mastic dans les tonalités plus claires (toujours en accord avec certaines briques).

Les gris colorés clairs accompagneront les blancs cassés (rapports de contraste avec la brique) et privilégieront les gris teintés de vert et verts grisés (le vert étant une couleur complémentaire du rouge, une pointe de vert dans les huisseries ravivera la façade).





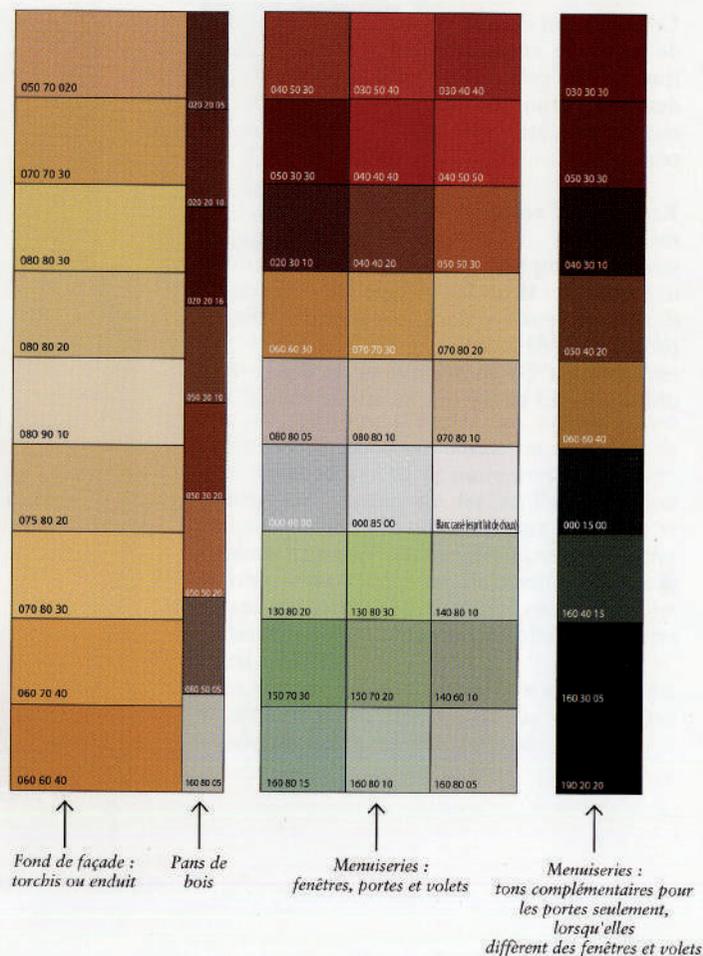
## 6 - Constructions en pans de bois et torchis

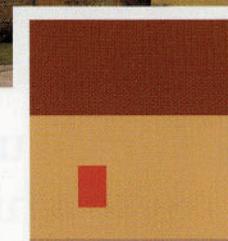
### 1 - Conservation et mise en valeur :

- du rapport de contraste entre les pans de bois et le fond de façade (torchis, enduit), des deux types de rapports entre huisseries et pans de bois (accord de tons sombres ou contraste avec un ton clair).

### 2 - Recherche d'accords :

- lorsque le fond de façade en torchis est assez coloré (ocres orangés à rosés), on utilisera de préférence des tons en contraste pour les huisseries (brun et brun rouge, blanc cassés) afin de conserver un caractère marqué au dessin de la façade ;
- lorsque le fond de façade en torchis (ou enduit) est plus clair, on choisira de préférence les blancs cassés mais on pourra également utiliser des gris colorés moyens (principalement gris vert afin de créer des accords avec le brun ou le grisé des pans de bois, ou gris avec une pointe d'ocre afin de créer un lien avec les tonalités terre de la façade, ou encore mastic) pour conserver un ensemble homogène ;
- lorsque le fond de façade est en remplissage brique ou tuile, on privilégiera pour les huisseries les bruns rouges orangés ou les bruns sombres en accord.





## 7 - Constructions en bauge

### 1 - Conservation et mise en valeur :

- de la bauge et de ses couleurs naturelles (proche de celles des sables du Perche), des tons bruns et bruns rouges pour les menuiseries, ainsi que les bois naturels non teintés.

### 2 - Recherche d'accords :

- menuiseries** : développement des gris nuancés. Simples et sobres, ils permettent une mise en valeur de la bauge par création d'un contrepoint coloré, conservation des rouges sang de bœuf ;
- encadrement ou protection de la bauge** : utilisation des badigeons au lait de chaux.



Soubassement en silex enduit

Fond de façade en bauge

Menuiseries : fenêtres, portes et volets

Menuiseries : tons complémentaires pour les portes seulement, lorsqu'elles diffèrent des fenêtres et volets

# RECOMMANDATIONS

## CARACTÉRISTIQUES LOCALES DES CLÔTURES ET PORTAILS

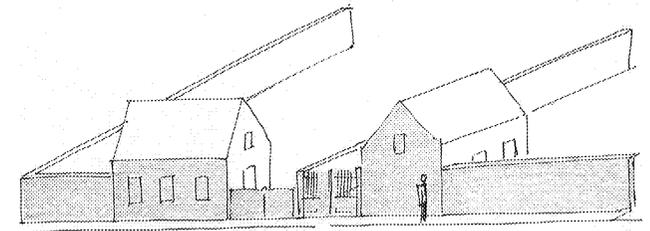
Les clôtures permettent de délimiter la parcelle privée de l'espace public et des parcelles voisines (intimité, sécurité...)

Aujourd'hui la clôture est un mode de représentation de l'individu sur sa parcelle. Cependant celui-ci ne doit pas oublier l'environnement puisque ces clôtures caractérisent aussi l'identité locale du bourg.

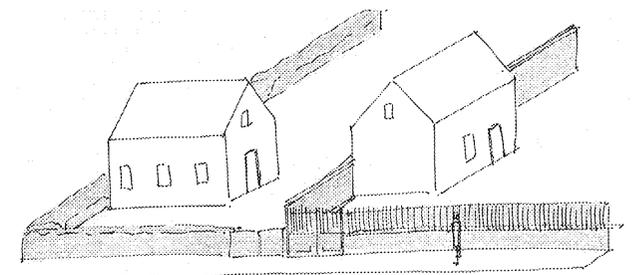
L'édification d'une clôture est le droit.

Suite à la réforme du code de l'urbanisme, applicable depuis le 1er octobre 2007, les clôtures sont dispensées de toute formalité (R.421.2). Cependant elles sont soumises à **déclaration préalable** si elles sont situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme (PLU).

La qualité visuelle des clôtures dépend autant de leur bon assemblage que de leur qualité intrinsèque: en effet une clôture de parcelle sur voie publique n'est pas perçue isolément, mais en co-visibilité avec ses voisines. Leur conception doit tenir avant tout compte du contexte.



*Clôtures vues en habitat dense traditionnel avec maisons à l'alignement*



*Clôtures vues en habitat dispersé avec maisons en retrait*

## MURS

### Murs hauts traditionnels du Perche

Hauteur de 2 mètres

Limite très franche Recherche d'intimité



*mur de moellons (arrière de jardin)*



*mur de moellons (avant de parcelle)*



*mur de briques*

### Murs bahuts traditionnels

Murs en deux entités

Hauteur partie bâtie < 80 cm

Limite franche

Intimité variable

Transparence variable

Limite de propriété



*bahut en moellons/ grille en fer forgé*



*bahut enduit/ grille fer forgé*



*bahut enduit/ grillage fin disparaissant sous la végétation*



*bahut/ clôture en bois végétation arrière opaque*

### Murets

Hauteur maximale de 40 cm

Limite franche

Transparence

Pas de rupture avec le paysage

Délimitation des différents usages des espaces (stationnement, circulation, jardin)



*muret en pavés*



*muret en pierres*



*muret bas et végétation d'espèces variées*

**HAIES/ GRILLAGES**

*Clôture de pâturage traditionnelle du Perche: fil de fer et piquets de bois*



*Clôture de jardin: grillage et piquet de bois / végétation*



*Clôture de jardin: grillage peint en vert*

**Clôtures grillagées**

Piquets de bois ou de métal et grillage en treillis

Transparence

Intégration dans le paysage



*haies hautes (espèces variées)*

**Haies végétales**

Végétation locale

Diversité :

- dans les espèces,
- selon les saisons,
- dans les hauteurs.

Disparition du grillage sous la végétation

Transparence selon la densité du feuillage et par des ouvertures dans les haies

Évite la monotonie

Variation de l'opacité selon les usages/ besoins

Délimitation des espaces et des propriétés

Excellente intégration dans le paysage



*haie basse de buis taillé limitant le potager*



*haie basse limitant le champ*



*haie de graminées limitant le jardin*

## PORTAILS

### Portails, clôtures et balustrades

Concordance des matériaux, couleurs, styles, hauteurs et rythmes entre le portail, la clôture et le bâti

Continuité des lignes entre portails, clôtures et composition de la façade

Sobriété des formes



*Matériaux communs (moellons) entre le mur de la façade et le mur bahut de la clôture. Continuité de fer forgé entre le portail et la grille de la clôture. On remarque l'intégration de la boîte aux lettres au sein même de la clôture.*



*Matériaux et rythmes communs entre le portail et la clôture. Le choix du bois comme matériau de la clôture répond au bois intégré dans les murs de la construction. La sobriété de la clôture assure sa bonne intégration dans l'ensemble.*



*Concordance entre le portail, la grille et la rambarde en métal. La hauteur du portail s'aligne à la hauteur de la haie.*



*L'effet patiné du métal anime la monotonie du matériau et aide à l'intégration du portail dans son environnement végétal.*

## CONCLUSION SOUS FORME DE RÉGLEMENTATION ET RECOMMANDATION

### CLÔTURES MINÉRALES : MURS

#### OBLIGATIONS

La réalisation des clôtures devra rester en harmonie avec le bâti et le contexte environnemental (voisinage, paysage):

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 2 mètres.

Il faudra se référer au nuancier de couleurs élaboré par le PNR du perche.

S'il s'agit d'un mur bahut, le couronnement devra être réalisé avec une pente et un débord suffisant pour évacuer l'eau et éviter les salissures dues au ruissellement.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (briques creuses, agglomérés, parpaings, carreaux de plâtre...) Ne doivent pas rester apparents.

En cas de réhabilitation on devra se référer aux modèles anciens encore existants.

Il faut penser à intégrer les coffres (transformateurs, boîte aux lettres, poubelles...) dès la conception de la clôture.

#### RECOMMANDATIONS

Il est souhaité que les clôtures reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la construction principale.

La réalisation simultanée des clôtures et de la construction principale est donc recommandée.

Les matériaux utilisés devront correspondre aux typologies locales.

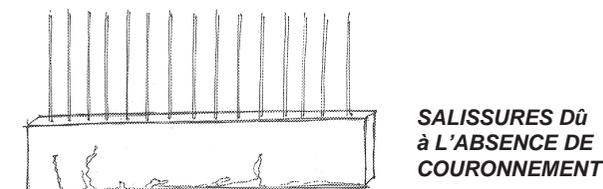
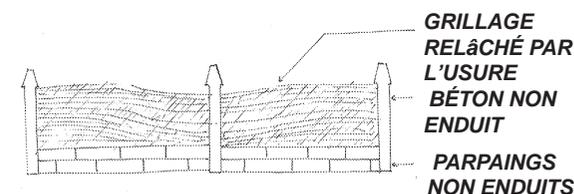
Les hauteurs recommandées des clôtures pourraient même ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

La continuité des lignes entre le portail, la clôture et la composition de la façade et la sobriété des formes sont recommandées.

#### INTERDICTIONS

Les clôtures constituées de plaques de béton, de panneaux préfabriqués pleins ou ajourés ou d'éléments de matériaux hétéroclites seront proscrites.

Les grandes surfaces lisses et monochromes éblouissantes (murs de tons clairs) seront interdites.



---

## CLÔTURES VÉGÉTALES : HAIES ET GRILLAGES

### **OBLIGATIONS**

La réalisation des clôtures devra rester en harmonie avec le bâti et le contexte environnemental (voisinage, paysage):

La hauteur des clôtures sera inférieure ou égale à 2 mètres.

Il faudra se référer au nuancier de couleurs élaboré par le PNR du Perche.

Les haies plantées devront être implantées à une distance d'au moins 50 cm de la limite séparative.

Il faut penser à intégrer les coffres (transformateurs, boîte aux lettres, poubelles...) au sein même de la haie.

### **RECOMMANDATIONS**

La diversité d'essences végétales locales dans une même clôture est recommandée pour rappeler les haies bocagères.

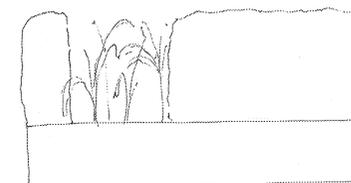
Les ouvertures dans les haies et la transparence des clôtures sont souhaitées.

Il faudra préférer des piquets en bois à des poteaux en béton.

Le système du paillage biodégradable est conseillé.

### **INTERDICTIONS**

Les haies ne devront pas contenir d'espèces mono spécifiques sensibles aux maladies tels que les thuyas, lauriers palmes ou conifères, pour éviter la monotonie et l'uniformité des paysages.



*thuyas malades*

## PORTAILS

### OBLIGATIONS

La réalisation du portail devra suivre la composition de la clôture et des bâtiments pour rester en harmonie avec le contexte environnemental:

La hauteur du portail devra être inférieure ou égale à 2 mètres, et inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Les portails doivent adapter la forme à l'usage. En particulier, la largeur du portail devra correspondre au passage d'un véhicule lié à la vocation de la propriété.

Il faudra se référer au nuancier de couleurs élaboré par le PNR du Perche.

Il faudra préférer l'horizontalité des lignes et la sobriété des formes à des découpes incongrues.

### RECOMMANDATIONS

Il est souhaité que les portails reprennent le style, les couleurs et / ou les matériaux de la clôture et de la construction principale.

La réalisation simultanée du portail, de la clôture et de la construction principale est donc recommandée.

Les matériaux utilisés devront correspondre aux typologies locales.

Les hauteurs recommandées des portails pourraient même ne pas dépasser 1.50 m sur les voies principales et 1.20 m sur les voies secondaires.

La transparence des portails est souhaitée.

### INTERDICTIONS

Les portails constitués de plaques de béton, de panneaux préfabriqués pleins ou ajourés ou d'éléments de matériaux hétéroclites seront proscrites.

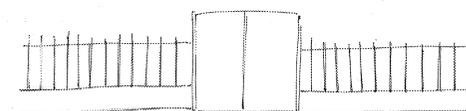
Les grandes surfaces lisses et monochromes éblouissantes seront interdites.



**CLÔTURE TRANSPARENTE / PORTAIL PLEIN IMPOSANT**



**CLÔTURE VERTICALE / PORTAIL HORIZONTAL**



**CLÔTURE BASSE / PORTAIL HAUT**

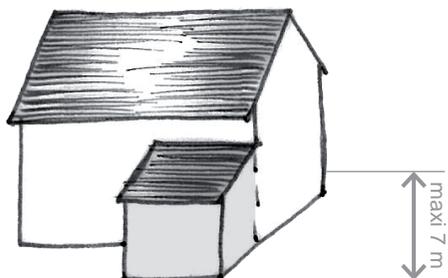


**CLÔTURE SIMPLE / PORTAIL COMPLEXE**

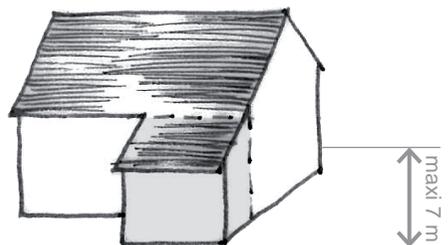
## CARACTÉRISTIQUES LOCALES DES EXTENSIONS DE CONSTRUCTION

Ces schémas illustrent les possibilités d'extension des constructions traditionnelles ou récentes. Ils prennent pour exemple des constructions du Perche.

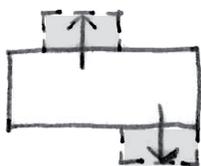
### Adjonction par extension transversale



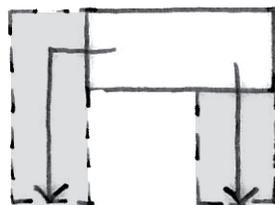
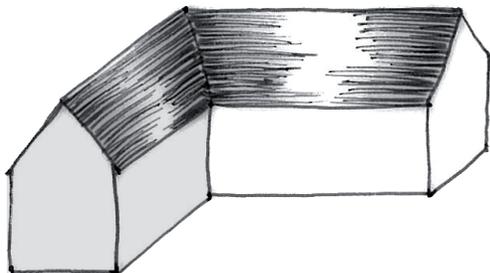
Le plan de toiture de l'extension peut être décroché de celui du bâtiment principal ou assurer son prolongement.



La pente du toit de l'extension peut être inférieure ou égale à celle du toit, dans la limite des pentes autorisées.

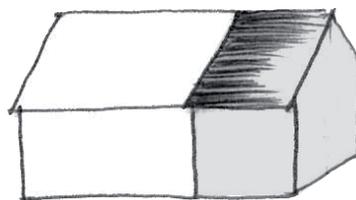


### Adjonction par extension perpendiculaire

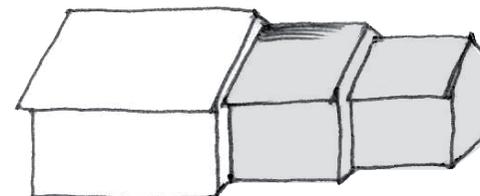
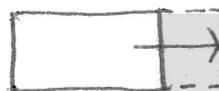


### Adjonction par extension longitudinale

- Prolongement des façades, selon l'axe de la toiture principale



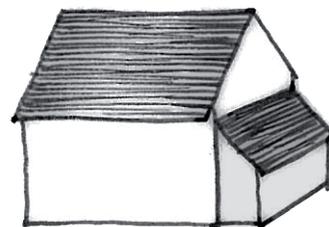
... à l'identique



... ou par volumes décroissants.



- Prolongement en appentis sur le volume principal



# AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Les autorisations administratives permettent de régir la construction et l'évolution du bâti sur la commune. Il existe plusieurs autorisations administratives : le certificat d'urbanisme, la déclaration préalable, le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager.

Ci-dessous se trouve des extraits, pages 7 à 9, du Guide pratique patrimoine & habitat, éd. Parx naturel régional du Perche en 2010.

Il est nécessaire, avant de débiter tous travaux, de s'assurer de posséder les autorisations administratives requises. Celles-ci sont délivrées en vue de réaliser des travaux dans le respect des règles d'urbanisme et de l'environnement.

**Les informations ci-après sont données à titre indicatif. Il est recommandé de se renseigner auprès des mairies concernées, des Directions Départementales de l'Équipement (DDE) ou des Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) pour plus de détails.**

## ■ A NOTER

**Les travaux entraînant la modification d'un abord de monument historique sont soumis à autorisation (préfet de région qui consulte l'ABF) au titre du code du patrimoine, même lorsqu'ils ne nécessitent pas d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.**

## Le certificat d'urbanisme (CU)

**Il existe deux types de certificat d'urbanisme :**

Le **premier** est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur :

- ◆ les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme) ;
- ◆ l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété) ;
- ◆ la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.

Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non.

Le **second** est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

Le CU est valable 18 mois à compter de sa délivrance.

### La déclaration préalable (DP)

Les constructions, travaux ou aménagements exemptés du permis de construire et du permis d'aménager mais soumis à déclaration préalable sont notamment :

- ◆ les constructions ou agrandissement d'une construction qui créent entre 2 et 20 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sans percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur ;
- ◆ les changements de destination d'un bâtiment existant sans travaux ou avec des travaux ne modifiant pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade ;
- ◆ la transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON (surface hors œuvre nette) ;
- ◆ la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (travaux de ravalement, changement de menuiseries extérieures) ;
- ◆ les travaux modifiant un élément de construction protégé par le PLU ou par une délibération du conseil municipal ;
- ◆ les lotissements sans création de voies ou d'espaces communs et ceux de 1 ou 2 lots.

La déclaration est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de sa notification. Les autres constructions ou travaux qui ne sont ni sous le contrôle du permis de construire, ni sous celui de la déclaration préalable, peuvent être soumis à une autre réglementation (code du patrimoine, code de la construction et de l'habitation...).



## Le permis de construire (PC)

Celui-ci est exigé pour :

- ◆ les constructions nouvelles (y compris les constructions ne comportant pas de fondations), notamment pour la construction ou les travaux ayant pour effet de créer une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supérieure à 20m<sup>2</sup> ;
- ◆ **tous les travaux** sur édifices inscrits au titre des monuments historiques, autres que l'entretien courant ;
- ◆ **tous les travaux** ayant pour effet de **modifier les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment** qui s'accompagnent d'**un changement de destination** ;
- ◆ les travaux consistant à **modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant** sans changement de destination ayant pour effet de **modifier le volume du bâtiment** et de percer ou agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- ◆ tous les travaux pour des motifs de sécurité visés par l'article R 421-8 du code de l'Urbanisme à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

Le dossier doit être déposé à la mairie de la commune où sont prévus les travaux. Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de sa notification.

## Le permis de démolir

Celui-ci peut interdire la démolition de bâtiments situés dans un espace protégé au titre du patrimoine urbain, architectural ou paysager. Il est obligatoire quand le bâtiment à démolir est :

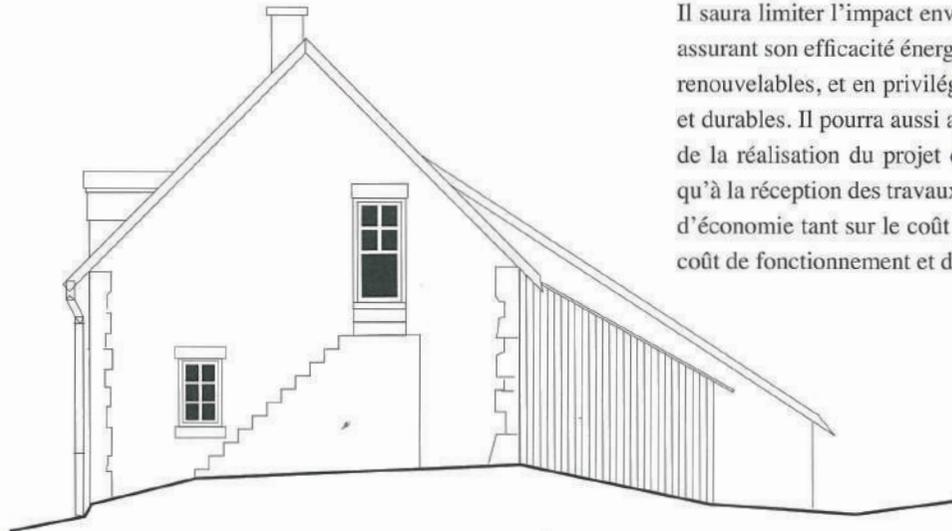
- ◆ situé en secteur sauvegardé, en site inscrit ou classé, au sein d'une ZPPAUP, en périmètre protégé autour des monuments historiques, au sein d'un périmètre de restauration immobilière,
- ◆ situé dans un périmètre au sein duquel le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir,
- ◆ un édifice inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un monument historique classé,
- ◆ un édifice identifié dans un PLU comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme ou hors PLU mais identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

## Le permis d'aménager

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions ou des démolitions.

Il est notamment exigé pour les opérations :

- ◆ de lotissement (divisions foncières) ;
- ◆ de remembrement ;
- ◆ d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.



## Le recours à l'architecte

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire lorsque la SHON de la future construction dépasse 170 m<sup>2</sup>. En cas d'extension d'un bâtiment existant, la SHON prise en compte est la SHON finale comprenant la SHON de l'existant plus la SHON de l'extension.

Même s'il n'est pas obligatoire lorsque la SHON est inférieure à 170 m<sup>2</sup>, le recours à l'architecte est vivement conseillé. Celui-ci saura traduire dans un projet harmonieux architecturalement et bien intégré dans l'environnement les contraintes du site, les exigences et les désirs du maître d'ouvrage, les contraintes réglementaires, techniques et économiques.

Il saura limiter l'impact environnementale de la construction en assurant son efficacité énergétique, en faisant appel aux énergies renouvelables, et en privilégiant l'utilisation de matériaux sains et durables. Il pourra aussi apporter sa compétence dans le suivi de la réalisation du projet depuis le choix des entreprises jusqu'à la réception des travaux. Cette intervention peut être source d'économie tant sur le coût de la construction que sur son futur coût de fonctionnement et d'entretien.

