Collines du PERCHE NORMAND
Communauté de Communes

Territoire du Pays Bellêmois

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pièce n°3-2 : Règlement littéral

Procédure	Approbation
Elaboration	07/12/2017
Modification simplifiée n°1	18/03/2021
Modification de droit commun n°2	12/12/2024

Vu pour être annexé
A la délibération du Conseil communautaire en date du 12 décembre 2024

Paysages de l'Ouest
idea
X. HARDY
gilson & associés urbanisme et paysage

Sommaire

SOMMAIRE **1**

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU REGLEMENT **4**

TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE **11**

CHAPITRE 1 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE 11
CHAPITRE 2 – INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET OUVRAGES PUBLICS 12

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **13**

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_A 14
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_B 19
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_C 25
CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_E 30
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_G 35
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_H 40
CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_T 46
CHAPITRE 8 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_X 51

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **56**

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES $1AU_H$ 57

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **64**

CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES « A » 65

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **72**

CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N » 73

DOCUMENTS RELATIFS AUX MARNIERES TRANSMIS PAR LA DDT DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION DES SERVICES **79**

LEXIQUE **87**

Le règlement comprend tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article 6 : Implantation des constructions 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 des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol, non réglementé

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les articles 6 et 7 définissant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.

Les autres articles sont facultatifs.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU REGLEMENT

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du code de l'urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

1 - les clôtures ;

2 - les démolitions ;

3 - les coupes et abattages d'arbres ;

4 - les défrichements ;

5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricoles, etc. ;

6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;

7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

8 - le stationnement des caravanes hors terrain aménagé (+ de 3 mois) ;

9 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravaniers et l'implantation des habitations légères de loisir ;

10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules. ....

11 - les carrières.

ARTICLE 2 - Autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en zones **U**rbaines, **A** **U**rbaniser, **A**gricoles et **N**aturelles et forestières.

- **Les Zones Urbaines dites "Zones U"**

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les Zones à urbaniser dites "Zones AU"**

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles, dites "Zones A"**

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

- **Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"**

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément à l'article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Eléments bâtis protégés et soumis à permis de démolir

Au titre des articles L 151-19 et R 151-41 du Code de l'urbanisme et sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi à l'exclusion des éléments bâtis protégés dans le cadre de l'AVAP sur le territoire qui sont soumis aux règles spécifiques à cette servitude, les éléments bâtis (situés dans ou hors des bourgs, tels habitation, activité, grange), ainsi que les éléments du petit patrimoine (tel que puits, four à chanvre, pigeonnier, lavoir,

murs, etc.), dont la construction est antérieure au XXème siècle sont soumis au permis de démolir. Leur démolition, totale ou partielle, est soumise à autorisation préalable.

Les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle pourra être autorisée pour des éléments bâtis présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur ces éléments bâtis, les travaux devront assurer, au travers du respect de la composition architecturale d'origine, la sauvegarde et la mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en oeuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leurs ampleurs, leurs nombres ou leurs différenciations avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.
- Lorsque des murs traditionnels sont associés à la construction, ils devront être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLUi.
- Des dispositions spécifiques pourront être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

ARTICLE 6 - Protection des zones humides

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. en application de l'article L. 212-3 du même Code.

C'est l'article L211-1 du Code de l'environnement qui apporte une définition des zones humides et rappelle notamment les fonctionnalités hydrauliques et patrimoniales de ces zones. Les critères de définition et de délimitation des zones humides sont définis par le décret n°2007-135 et l'article R211-08 complété de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009.

ARTICLE 7 - Archéologie

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

ARTICLE 8 - Dérogations

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

ARTICLE 9 - Reconstructions en cas de sinistre

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

ARTICLE 10 – Règles de construction parasismique

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre clairement que toutes les communes du département des Côtes d'Armor sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le territoire est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 1 et 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- la première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc.…)
- la seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle

correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

ARTICLE 11 – Calcul des places de stationnement

Article 12 des chapitres des zones

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	PLACES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Zones Ua, Ub, Ug et Uh Constructions individuelles à usage d'habitation	1 place pour les constructions de moins de 80m² de surface de plancher et 2 places au-delà.
Zones 1AUh Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m² de surface de plancher minimum
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m² de surface de plancher

EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.

ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hôtel, restaurant	1 Place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

POUR LE CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE :

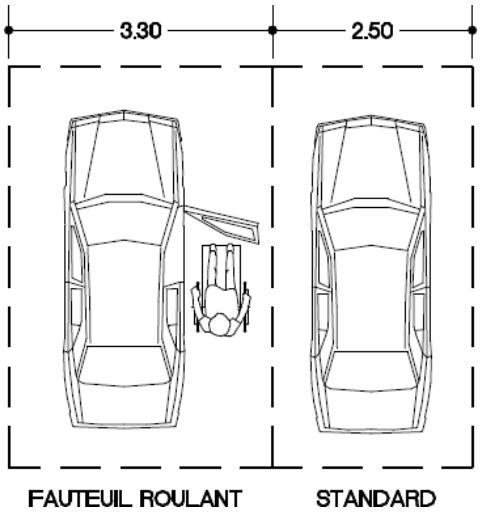
INSTALLATION NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- D'une largeur de 0.80m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

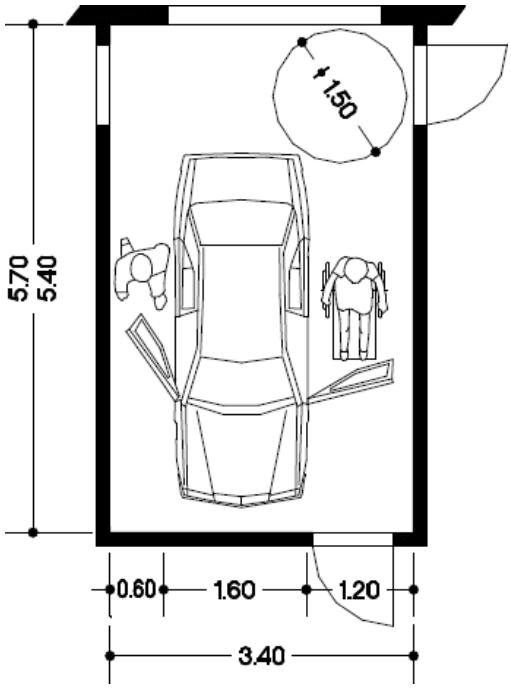
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.



ARTICLE 12 – Prescriptions architecturales

Le Parc Naturel Régional du Perche a édité un Cahier de recommandations urbaines et architecturales destiné à guider les constructeurs et les aménageurs vers une architecture de qualité intégrée dans l'environnement du Perche. L'ensemble des nouvelles opérations urbaines devra prendre en compte ces recommandations.

ARTICLE 13 – Cavités souterraines

Le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines doit être pris en compte. Il convient donc de vérifier dans le cadre des projets si un tel risque est présent à proximité.

TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

CHAPITRE 1 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Eléments végétaux protégés au titre de la loi Paysage (L151-19)

Les éléments du paysage (haies, vergers…) identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être maintenus.

La suppression et la modification substantielle des haies à préserver identifiées au plan de zonage seront soumises à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de supprimer ou modifier substantiellement un élément identifié sont autorisés et dispensés d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des coupes d'arbres de haut jet ou de portions de haies arrivés à maturité ou malades (sous réserve que les arbres abattus soient renouvelés avec des plants d'essences locales), de l'ébranchage des arbres d'émonde ou têtards et de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

A l'instruction, il pourra être autorisé ponctuellement et sous réserve de justifications :

- L'abattage d'un arbre repéré si son état représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou d'un aménagement, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Il sera demandé par la commission locale une compensation de l'impact par la plantation d'une haie (à proximité ou non du site) sur le territoire communautaire, d'une longueur et d'un rôle équivalents et à partir exclusivement d'essences locales.

Concernant les vergers à préserver : se référer au document suivant : « guide de création et d'entretien d'un verger dans le Perche » édité par le Parc Naturel Régional du Perche.

Espaces boisés classés (L113-1)

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-4 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

CHAPITRE 2 – INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET OUVRAGES PUBLICS

Route classée à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère des zones urbaines

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont composées de :

- **La zone Ua**, zone à caractère central qui correspond globalement au centre-bourgs des communes. La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
- **La zone Ub,** zone sans caractère central marqué qui correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone Ue**, zone destinée aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- **La zone Ug,** zone qui correspond l'aménagement du lotissement du golf. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone Uh,** zone qui correspond aux secteurs urbanisés situés en dehors des bourgs. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **La zone Ut,** zone destinée aux activités touristiques et de loisirs en rapport avec le golf ou le centre de vacances de la RATP.
- **La zone Ux,** zone qui correspond aux activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal ou industriel. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises en secteur Ua, sous conditions et dans le respect des articles Ua 3 à Ua 16 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou

privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie publique ou privée, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Dans les autres cas, les constructions en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées en fonction de l'implantation du bâti existant.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1,90 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, …) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture. La hauteur maximum des constructions est limitée à 11 m.

Dans le cas de toit terrasse et/ou de toit mono pente, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,50 m à l'acrotère.

Ces règles de hauteur pourront être dépassées dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, …).

La hauteur des constructions annexes ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend.

Des hauteurs autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

En cas de réalisation d'une clôture maçonnée correspondant aux clôtures traditionnelles du territoire, la hauteur maximale sera établie en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.

Pour les clôtures nouvelles différentes des clôtures traditionnelles, la hauteur maximale est fixée à 1.80 m en limite séparative. La hauteur maximale est fixée à 1.50 m en façade sur voie. Pour les parcelles disposant de plusieurs façades sur voie, cette disposition ne s'applique qu'en bordure d'une seule voie.

ARTICLE Ua 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles Ub 3 à Ub 16 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
  - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
  - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
  - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
  - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

L'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

Dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment) des règles spécifiques pourront être imposées pour réduire la nuisance.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Des implantations autres sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, …) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout et 13 m au faîtage. Dans le cas de toit terrasse et/ou de toit mono pente, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,5 m à l'acrotère.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, …).

La hauteur des constructions annexes ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

En cas de réalisation d'une clôture maçonnée correspondant aux clôtures traditionnelles du territoire, la hauteur maximale sera établie en fonction des clôtures existantes à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.

Pour les clôtures nouvelles différentes des clôtures traditionnelles, la hauteur maximale est fixée à 1.80 m en limite séparative. La hauteur maximale est fixée à 1.50 m en façade sur voie. Pour les parcelles disposant de plusieurs façades sur voie, cette disposition ne s'applique qu'en bordure d'une seule voie.

ARTICLE Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Dispositions générales : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- se référer aux dispositions générales.
- **dispositions particulières** : En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc

La zone Uc est destinée aux campings.

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue-2,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.

ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations dont la destination est listée ci-dessous sont autorisées :

- Les campings et Parc Résidentiel de Loisirs régulièrement autorisés,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services liés et nécessaires à l'activité du camping ou de Parc Résidentiel de Loisirs

Dans le cadre des campings ou Parc Résidentiel de Loisirs peuvent être autorisés les habitations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Être lié à l'activité autorisée et nécessaire pour la direction, la surveillance et le gardiennage,
- Avoir une emprise au sol maximum de 35 m².

En matière de risques aléa, il conviendra de prévoir pour les projets :

- Des mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions (drainage des fondations, surélévation du réseau électrique, canalisations enterrées étanches et flexibles…) dans les zones de remontée de nappe telles qu'identifiées dans la dernière version de l'atlas réalisé par la DREAL Normandie,
- La prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

ARTICLE Uc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L I H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'est pas limitée. Toutefois, une limitation de la hauteur pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué.

ARTICLE Uc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

ARTICLE Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Uc 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Uc 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 4 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

La zone Ue est destinée aux équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue-2,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.

ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles 3 à 16 :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue,
- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
    - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
    - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ue et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
    - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ue 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ue 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'est pas limitée. Toutefois, une limitation de la hauteur pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué.

ARTICLE Ue 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

ARTICLE Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ue 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux,

installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ue 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ug

ARTICLE Ug 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE Ug 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles Ug 3 à Ug 16 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
    - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
    - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
    - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
    - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE Ug 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ug 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux

pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Ug 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Ug 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'opération d'ensemble autorisée.

Néanmoins, l'implantation de la construction peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Des implantations autres sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Ug 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque

leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, …) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE Ug 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ug 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ug 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout et 13 m au faîtage. Dans le cas de toit terrasse et/ou de toit mono pente, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,5 m à l'acrotère.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, …).

La hauteur des constructions annexes ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend.

ARTICLE Ug 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité. La hauteur maximale est limitée à 1.80 m en limite

séparative. La hauteur maximale est limitée à 1.50 m en façade sur voie. Pour les parcelles disposant de plusieurs façades sur voie, cette disposition ne s'applique qu'en bordure d'une seule voie.

ARTICLE Ug 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Dispositions générales : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- se référer aux dispositions générales.
- **dispositions particulières** : En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ug 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Ug 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ug 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ug 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh

ARTICLE Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles Uh 3 à Uh 16 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
    - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
    - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
    - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
    - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE Uh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Uh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux

pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Uh 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

L'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.

Dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment) des règles spécifiques pourront être imposées pour réduire la nuisance.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Des implantations autres sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, …) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Uh 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Uh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout et 13 m au faîtage. Dans le cas de toit terrasse et/ou de toit mono pente, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6,5 m à l'acrotère.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, …).

La hauteur des constructions annexes ne pourra en aucun cas être supérieure à celle de la construction principale dont elle dépend.

ARTICLE Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux. Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

En cas de réalisation d'une clôture maçonnée correspondant aux clôtures traditionnelles du territoire, la hauteur maximale sera établie en fonction des cloture existant à proximité et/ou de l'intégration paysagère et architecturale du projet.

Pour les clôtures nouvelles différentes des clôtures traditionnelles, la hauteur maximale est fixée à 1.80 m en limite séparative. La hauteur maximale est fixée à 1.50 m en façade sur voie. Pour les parcelles disposant de plusieurs façades sur voie, cette disposition ne s'applique qu'en bordure d'une seule voie.

ARTICLE Uh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Dispositions générales : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- se référer aux dispositions générales.
- **dispositions particulières** : En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Uh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Uh 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Uh 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 7 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ut

ARTICLE Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ut2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

ARTICLE Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles 3 à 16 :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les équipements publics ainsi que les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports et de loisirs,
- Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

Sont par ailleurs admis en zone Ut sous conditions :

- Les constructions et installations en lien avec les activités du golf ou du centre de vacances de la RATP sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.
- Les constructions, activités et installations à usage commercial sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.
- Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ut,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
    - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
    - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ut et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,

- ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

ARTICLE Ut 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ut 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Ut 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE Ut 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ut 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'est pas limitée. Toutefois, une limitation de la hauteur pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué.

ARTICLE Ut 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

ARTICLE Ut 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Ut 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ut 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ut 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 8 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ux

ARTICLE Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ux2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation).
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

ARTICLE Ux 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles 3 à 16 :

- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I,
- Les équipements publics ainsi que les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sports et de loisirs,
- Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation,

Sont par ailleurs admis en zone Ux sous conditions :

- Les constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal et de services sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.
- Les constructions, activités et installations à usage commercial sous condition d'être compatibles avec l'aménagement et les activités existantes.
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ux,
- Les aménagements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâtiment principal de l'activité et de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m².
- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
    - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,

- ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ux et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique à condition qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

ARTICLE Ux 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE Ux 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE Ux 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ux 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ux 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'est pas limitée. Toutefois, une limitation de la hauteur pourra être imposée pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué.

ARTICLE Ux 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

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

ARTICLE Ux 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE Ux 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE Ux 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ux 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère des zones à urbaniser

Les zones AU (zones à urbaniser) sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Deux zones sont définies :

- **La zone 1AUh,** zone d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUh

ARTICLE 1AUh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application du Code de l'urbanisme,
- L'ouverture de toute carrière ou gravière,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

ARTICLE 1AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des articles 1AUh 3 à 1AUh 16 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
    - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
    - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
    - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
    - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I
- Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif ou s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

ARTICLE 1AUh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le département sera consulté au moment de la définition des projets.

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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée par le Maire ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.

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

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE 1AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, le recul sera au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
- lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.

ARTICLE 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque

leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les annexes comportant des animaux domestiques (poulaillers, …) devront être implantées à une distance minimale de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE 1AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout. Dans le cas de toit terrasse et/ou de toit mono pente, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'acrotère.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, …).

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, ..., la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

ARTICLE 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis dès lors qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, …), en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité. La hauteur maximale est limitée à 1.80 m en limite

séparative. La hauteur maximale est limitée à 1.50 m en façade sur voie. Pour les parcelles disposant de plusieurs façades sur voie, cette disposition ne s'applique qu'en bordure d'une seule voie.

ARTICLE 1AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Dispositions générales : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- se référer aux dispositions générales.
- **dispositions particulières** : En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10% de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

ARTICLE 1AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES DITES « A »

La zone A correspond aux parties du territoire à dominante agricole. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend les secteurs :

- **Secteur Ab,** espace agricole à protéger en raison de son intérêt paysager,
- **Secteur Ah,** de taille et de capacité d'accueil limitées qui correspond à des sites accueillant des constructions à dominante habitat implantées au sein de l'espace à dominante agricole,
- **Secteur Ax,** de taille et de capacité d'accueil limitées qui correspond à des sites accueillant des activités économiques autres que l'agriculture implantées au sein de l'espace à dominante agricole,

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations non autorisées à l'article A2.
- Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration,
- Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et des constructions visées à l'article A2,
- Le changement de destination du bâti existant autre que dans les cas prévus à l'article A2,
- Les affouillements et exhaussements de sol excepté ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides à l'exception :
    - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
    - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans la zone A et ses sous-secteurs sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 16 :

- Les annexes liées à une habitation existante telles que garage, remise / piscines… lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière que l'habitation existante et situées à moins de 30 m de celle-ci. Les annexes à créer ne pourront dépasser au total 50 m².
- L'extension des habitations existantes, étant entendu qu'elle ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter (la solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue) :

- une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi ;
- une augmentation de plus de 50 m² d'emprise au sol de l'habitation existante et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.
- Les éoliennes de moins de 12 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité agricole.
- Dans le cadre de l'application du Code de l'urbanisme :
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
  - La restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs et lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (murs en pierre) en justifie le maintien et sous réserve :
    - ✓ De ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole ;
    - ✓ De respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'en conserver l'aspect extérieur ;
    - ✓ Qu'il ait accès à une voie publique ou privée, dans les conditions prévues à l'article 3, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil ;
    - ✓ De ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site.
    - ✓ Qu'il soit desservi par les réseaux dans les conditions prévues à l'article 4.
    - ✓ De figurer au cadastre.

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ah et Ax, sont également autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole. Sont considérées comme telles :

- Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation.

    Dans tous les cas, il sera recherché une limitation des atteintes à l'espace productif et au mitage du territoire.
- Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes ;
- Les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural ;
- Les aménagements nécessaires aux activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante présentant un intérêt patrimonial et pouvant éventuellement faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension, c'est-à-dire :
  - Soit inférieure à 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante de la construction et ses annexes à la date d'approbation du PLUi.
  - Soit inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

    La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.
- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément au Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.

- La construction de piscines et annexes aux logements de fonction existants, sous réserve de se situer à une distance maximale de 20 m et sur la même unité foncière que le logement de fonction existant.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLUi. Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ah sont admis sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 16 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière d'implantation.

Pour les extensions des constructions existantes une augmentation de l'emprise au sol de 50% par rapport à celle existante est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 50m², une augmentation de cette dernière est autorisée jusqu'à 50m² sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions si celles-ci sont liées aux activités existantes.

La hauteur des constructions nouvelles sera, dans tous les cas, inférieure à celle des constructions existantes à proximité. La hauteur des extensions est dans tous les cas inférieurs à celle de l'habitation qu'elles étendent.

Dans le secteur Ax sont admis sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 16 :

- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux, de commerces et de services ainsi que leurs extensions et annexes,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif,
- Les logements de fonction en secteur d'activités seront admis uniquement pour une obligation de surveillance ou de gardiennage à condition qu'ils soient inclus dans le volume du bâtiment abritant l'activité.
- les aires de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis dans le secteur,
- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - ils soient rendus nécessaires pour le fonctionnement et l'aménagement de la zone,
  - ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ax et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- Le dépôt de matériel et de matériaux est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site et dans l'environnement,

Pour les constructions nouvelles, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière d'implantation.

Pour les extensions des activités existantes une augmentation de l'emprise au sol de 50% par rapport à celle existante est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 50m², une augmentation de cette dernière est autorisée jusqu'à 50m² sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions si celles-ci sont liées aux activités existantes.

La hauteur des constructions nouvelles sera, dans tous les cas, inférieure à celle des constructions existantes à proximité. La hauteur des extensions est dans tous les cas inférieurs à celle du bâtiment principal qu'elles étendent.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des Routes Départementales
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4 m minimum.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètre.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone A,

A compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la somme de l'emprise au sol des constructions non liées à l'agriculture ne devra pas dépasser 300 m².

En complément, dans les secteurs Ah et Ax,

A compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la somme de l'emprise au sol des constructions à usage d'activités, d'entrepôts, de bureaux, de commerces et de services ne devra pas dépasser 1000 m².

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

1 - Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

La hauteur des toits terrasse et des toits mono pente est limitée à 6 m à l'acrotère.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager...)

Pour les annexes prévues à l'article 2, la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 3.00 m

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2 - Autres constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité. La hauteur maximale est limitée à 1.80 m.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Une végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles peut également être imposée.

2 - Eléments paysagers protégés au titre l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation

devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesse écologiques et paysagères...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

3 - Zones humides

Au sein des zones humides, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens de l'article L.211-7 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- Equivalente sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- D'une surface au moins égale à la surface impactée,
- Située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère des zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières, zones **N**, sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Rappel : les notions de « réhabilitation » et de « restauration » ne sont pas de même nature.

La **réhabilitation** consiste à rénover sans détruire, sans raser. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Elle peut engendrer des modifications de volumes du bâtiment initial. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé pour être réhabilité sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile.

La **restauration** consiste à remettre en état le bâtiment existant. La restauration ne suppose donc pas, à la différence de la réhabilitation, de modifications des volumes du bâti initial.

CHAPITRE UNIQUE - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

La zone N correspond aux parties du territoire à dominante naturelle. Cette zone est 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.

La zone N comprend les secteurs :

- **Secteur Np,** espace naturel à protéger en raison de son intérêt paysager.
- **Secteur Nt,** espace naturel à vocation touristique.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions non autorisées à l'article N2.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole, à l'exception des logements de fonction liés et nécessaires à l'activité agricole
- Les lotissements de toute nature
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- Les établissements industriels et les dépôts
- L'ouverture de carrière et de gravière
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- Toutes opérations susceptibles de menacer la préservation des zones humides à l'exception :
    - Des projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
    - Des opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones humides seules sont autorisées :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale
- les opérations autorisées au titre de la Loi sur l'Eau

Sont admises en zones N, Np et Nt, sous conditions qu'il n'y ait pas de dégradation des habitats d'intérêt et sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général, ainsi que les infrastructures et superstructures associées,
- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées,
- Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site,
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrauliques,
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements,
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Sont admises en zone N et Np, sous conditions qu'il n'y ait pas de dégradation des habitats d'intérêt et sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire, ...).
- La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- L'extension des habitations existantes, étant entendu qu'elle ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter :
    - une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol existante de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi ;
    - une augmentation de plus de 50 m² d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi.

    La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.
- Les annexes telles que garage, remise / piscines… lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'une maison d'habitation existante et situées à moins de 30 m de celle-ci. Les annexes à créer ne pourront dépasser au total 50 m².

Sont admises en zone Nt, sous conditions qu'il n'y ait pas de dégradation des habitats d'intérêt et sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- L'extension des constructions existantes à vocation touristique liée à l'activité du moto club Bêllemois, étant entendu qu'elle ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site. Par ailleurs, cette extension ne devra pas représenter :
    - une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol existante de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi ;
    - une augmentation de plus de 50 m² d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLUi.

    La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.

  Les annexes des constructions existantes à vocation touristique liée à l'activité du moto club Bêllemois telles que garage, remise… lorsqu'elles sont liées à la vocation touristique de la zone et situées sur la même unité foncière qu'une maison d'habitation existante et situées à moins de 30 m de celle-ci. Les annexes à créer ne pourront dépasser au total 50 m².

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

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

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue ou puit d'infiltration) sont conseillés.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maitrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

4 - Collecte des déchets ménagers

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

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 15 m de l'axe des Routes Départementales
- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- 15 m des berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 4 m minimum.

Ces règles de retrait pourront être réduites pour la mise en place d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sur du bâti existant.

Les annexes de moins de 20 m², si elles ne sont pas implantées en limite séparative, peuvent être implantées à une distance inférieure à 3,00 mètres des limites séparatives, en respectant toutefois un retrait minimal de 1 mètres.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Dispositions générales

Tous les projets de constructions nouvelles ou de restaurations de bâtiments anciens devront s'inspirer des guides édictés par le PNR du Perche (la charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti percheron, les couleurs du bâti percheron, le cahier de recommandations architecturales et urbaines).

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

Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Dans tous les cas, il est interdit d'utiliser des clôtures en éléments de béton préfabriqué. Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité. La hauteur maximale est limitée à 1.80 m.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Une végétalisation autour des nouveaux bâtiments agricoles peut également être imposée.

2 - Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L.311-1 et suivants).

3 - Eléments paysagers protégés au titre l'article L L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesse écologiques et paysagères...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

4 - Zones humides

Au sein des zones humides, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais, soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, sont interdite. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des

articles L.211-7 du Code de l'environnement et à l'article R.121-3 du Code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- Equivalente sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- D'une surface au moins égale à la surface impactée,
- Située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DOCUMENTS RELATIFS AUX MARNIERES TRANSMIS PAR LA DDT DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION DES SERVICES

Indice 61005/10 – Périmètre de sécurité

Annexe 1

INDICE N° 61005-010

LOCAUSATION

PENAI.SOUS-BE.LLEME -61 **-ORNE**

R fibizrt.lYa UP ES$

L!:!:!!!!!!!!!!!!li 18U :m, S19 1,3 m Ï....68'17527 m

!22!!""!!11• rlm" !!!.i. POli'! pll!r!

W illl:!ii:tlll1'.!ii- PLAT!AU

&.pctl cat\Oggletà:!Ul1 Polne

ORIGINE DE L'INDrcE

C'ilvli• S1>abrral"" A.ri,.., (CSI : Ca#lm, ,**Iff** –r,–t,pul••d'•ceb, cNboun-a,·.,. pulH.

Mat:...:w 0-.x!ra«, lnaktorml11f

Commentaires :

SOURCES D'INFORMATJONS

5O1,ie.,• *1'0* 4Arctv,M 04f)i!rt...,<1nlillœ;I ; AC (Ar<:tl""5 Communales) , M (Al.Cf1"! Atffl 8) . C (Cline] ; Et (E'1.loe),
EO 4 keOm1 ;IPh jl"hot,;,-intarpr/11,ibonl; . (Torr.uni

&i..ri:t1' Col• ClHa.l

El **Cl!Rl!MA** UltRD071: PUN MAIUOERES ORl'fE • TRANCHE 4

E.O 1tlœi21l1) • e111:111e,c **lQollda:DDT$1** ; -1ifQ d,-■flt mai1IIOIIIWI **oar** Ml J:

Diamètre | Long. max. | Long. min. Prot Forme fonti5

REFERENCES H|STORIQUES

Cadastre • Lile ; Proçr. . !.ôè., li!iffik!!r • plC4lan! •

EXPLOITATION

Commur ?kss •

OBSERVATIONS / COMMENTAIRES	**INDICE N°** 161005-0îlO

23/02/2015

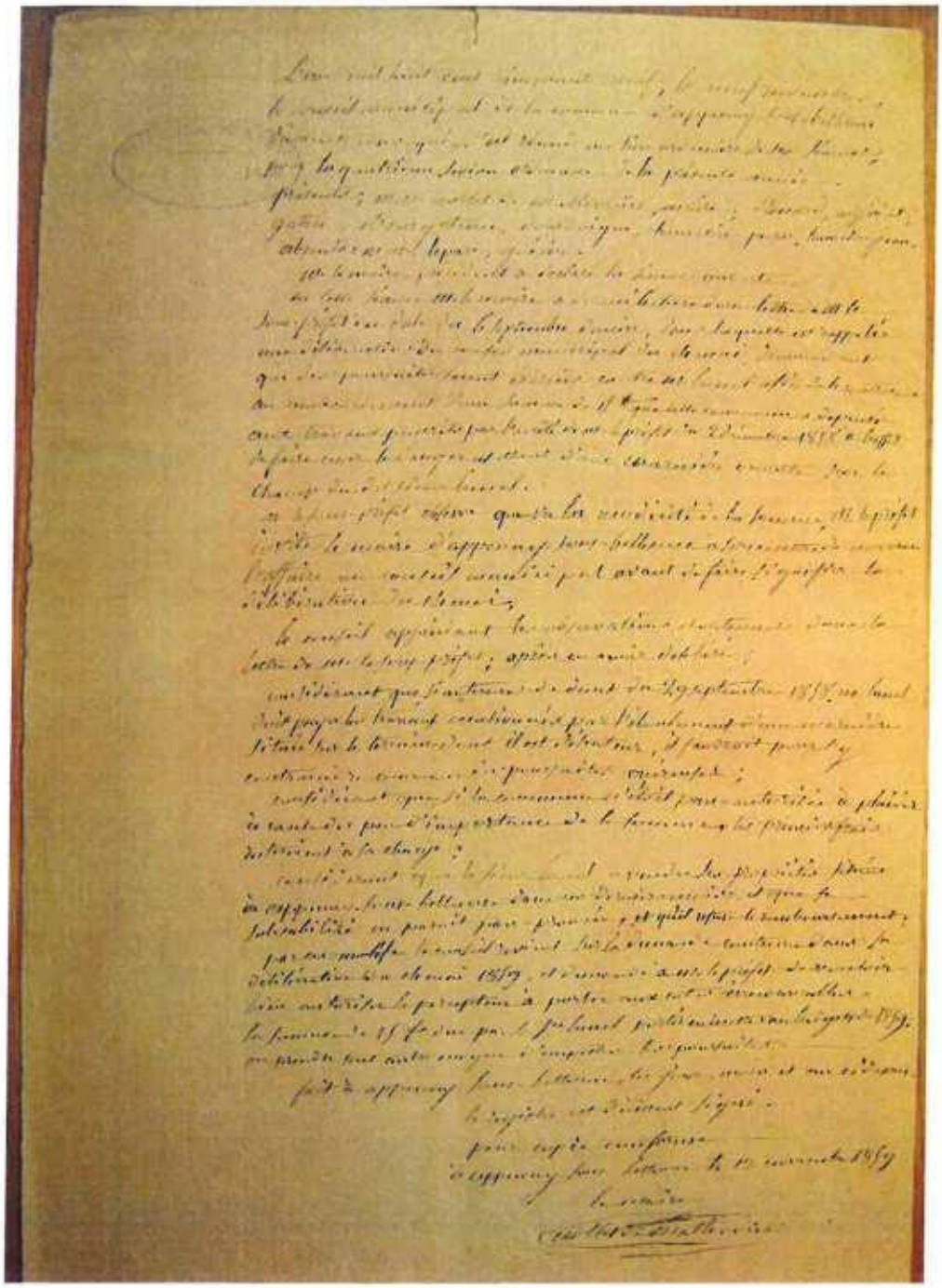
En.i te local"d la 00'1'61 ('9•00/2013). 1 JEllN (Ma1re)a menbcr., un l!ftc.i6rém t. d Joo,,i cyt.lJ/fl e. **dé** 1m do diamMre et 2m à< pJQlQr,devr

UfVESTIGATKIN(S).A.ENVISAGER SUR L'INDICE CONSIDERE

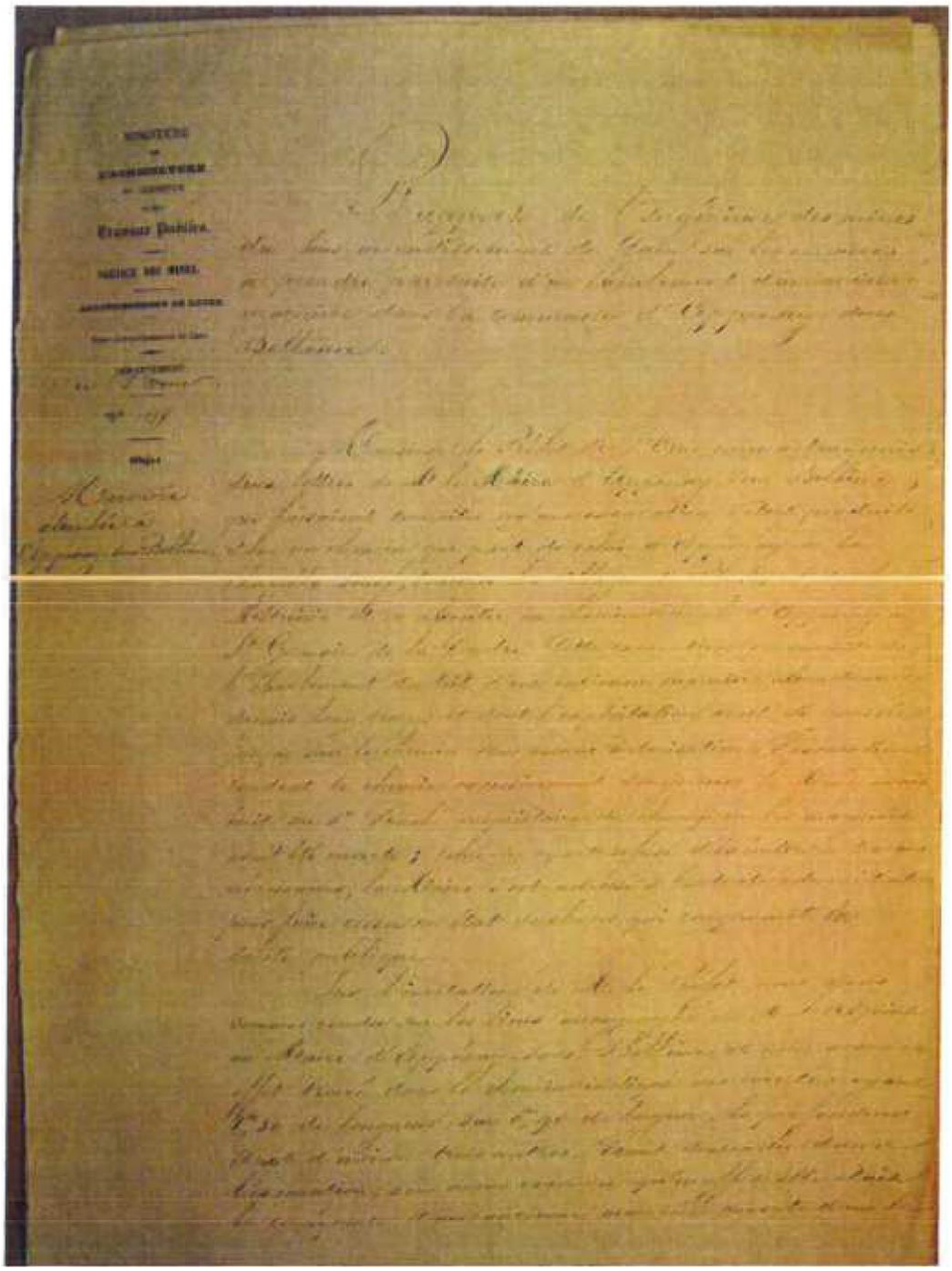
eTVDE COIMPI.E!M!;NTAIRE

Annexe 3

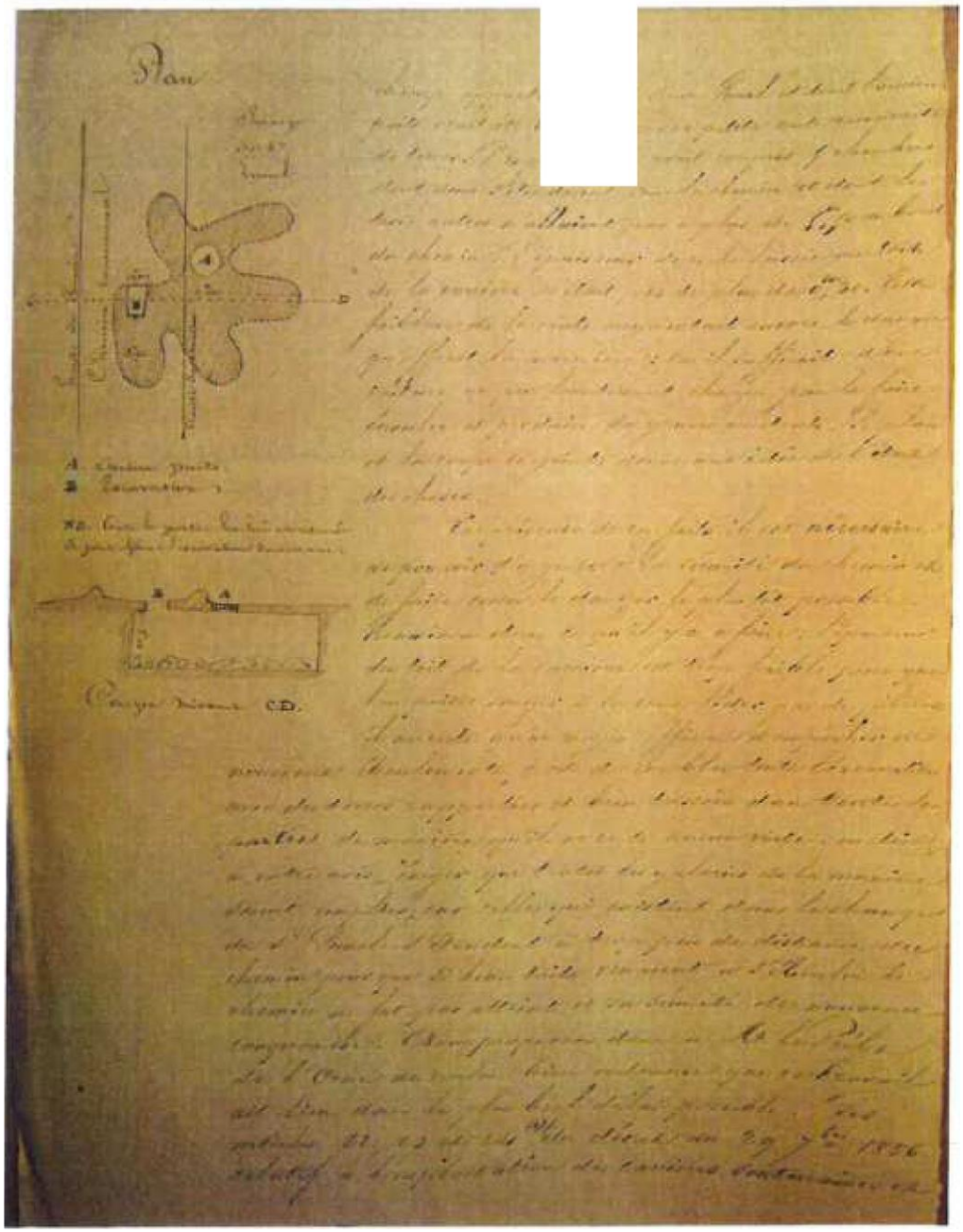
Source : Archives Départementales de l'ORNE – S1155 Date : 13/11/1859 Indice n°61005-008



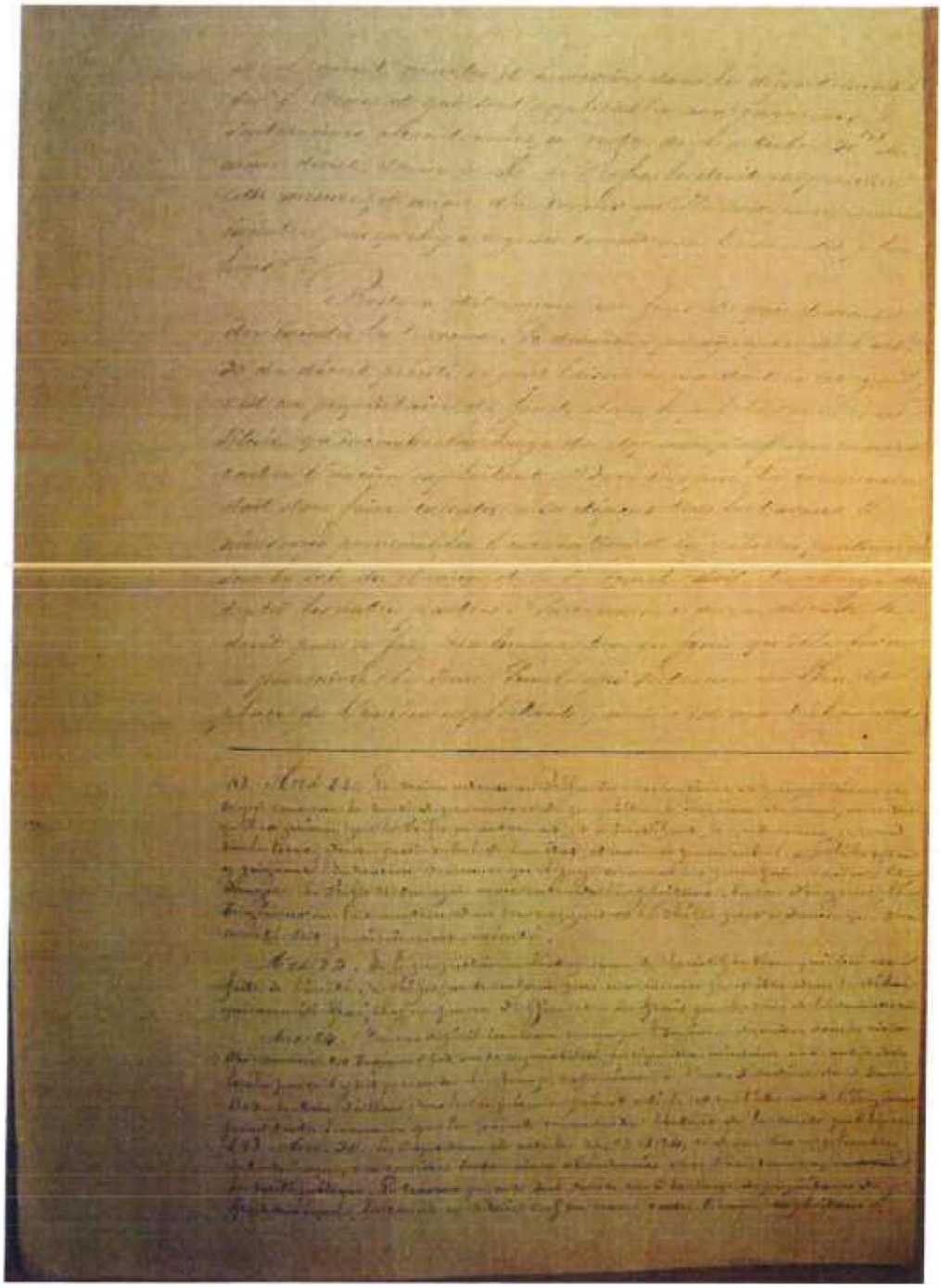
Affaire CEREMA DTer NC n°14RR0077 : PLAN MARNIERES ORNE – Tranche 4 Février 2015



Source : Archives Départementales de l'ORNE – S1155 Oilte; 1899 Indice n°61005-008



Affaire CER8MA DTl!r NC n"14RR 0077 F'LAN MARNIERES ORNé-Tfllfl llEI 4 Février Wl!i



LEXIQUE

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activités de services : activités (bureaux ou commerces) proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes aux particuliers ou aux entreprises. Activité technopolitaine : activité ayant trait à l'innovation et/ou au développement technologique.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes…) est assimilée à la notion d'alignement.

Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines…. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Attique : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'un mètre au moins des façades.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'urbanisme

Construction : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

Emprise au sol : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des débords de toiture, balcons, oriels, modénatures, auvents, etc…

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, …). Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur le terrain et ayant un lien architectural avec elle.

Extension mesurée : toute extension qui n'entraine pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée.

Hauteur maximale : différence d'altitude entre le terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction… Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Hauteur de façade : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel, jusqu'à la gouttière pour les façades surmontées d'une toiture à pente, jusqu'au point haut du premier acrotère* situé à la verticale de la façade pour les constructions avec toiture terrasse, avec ou sans attique*. Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps.

Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Implantation des constructions : Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas règlementé.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'environnement.

Limites séparatives : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné. Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Recul : partie de terrain située entre l'alignement* et la façade de la construction. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 6.

Retrait : distance entre la limite séparative et la construction. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 7.

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la

topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie : notion qui s'apprécie au regard de deux critères : - la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse, - la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.