



Commune du Theil sur Huisne

(Orne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 4

Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du **3 - SEP. 2008**.....approuvant la modification du plan local d'urbanisme.

Le Theil, le **23 OCT. 2008**.....

Le maire

Le Maire,

Jacques KÄSER



Modification réalisée par :

CABINET SULON

Paysage et urbanisme

54, boulevard Lenoir Dufresne

61 000 Alençon

Tel : 02.33.31 88 70

michel.sulon@erange.fr

Faubourg 234, architectes-urbanistes
234 rue du faubourg Saint-Antoine
75012 PARIS

Tel : 01 55 25 15 27 Fax : 01 55 25 15 29

faubourg234@fbg234.com

SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines p 3

Zone UA : centre ancien
Zone UB : faubourgs
Zone UC : quartiers pavillonnaires
Zone UZ : zones d'activités

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser p 35

Zone 1AU : à urbaniser pour l'habitat
Zone 1AUZ : à urbaniser pour les activités

TITRE 3 : Dispositions applicables à la zone agricole (A) p 51

TITRE 4 : Dispositions applicables à la zone naturelle (N) p 58

Annexes p 67

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA : centre ancien

Zone UB : faubourgs

Zone UC : quartiers pavillonnaires

dont UCa : sous-secteur pour le hameau des Vaux-Mignons

Zone UZ : secteurs d'activités

dont UZf : sous-zone pour les activités ferroviaires

dont UZa : sous-zone pour activités industrielles nécessitant des bâtiments de grande hauteur

dont UZi : sous-zone inondable

ZONE URBAINE UA

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de mobil-homes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, ainsi que de matériaux de démolition.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau naturel, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques.
- Les constructions à usage agricole.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux de plus de 300 m² de surface de stockage.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Les abris de jardins pourvu qu'ils ne dépassent pas 20 m² de SHOB.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places, sous réserve qu'elles soient liées à un aménagement d'ensemble.
- Les travaux, installations, constructions et dépôts liés ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

2. Zone de bruit :

Les constructions d'habitations autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

3. Zone soumise aux dispositions de l'article L.123-1-10e :

En vertu de l'article L.123-1-10e du code de l'urbanisme, dans le secteur défini au document graphique, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

2. Voirie

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Les garages collectifs non liés à des bâtiments d'habitation, ne devront pas avoir d'accès multiples sur la voie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Dans les lotissements ou ensemble d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Alignement ou ordonnancement préexistant

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Sur une parcelle comprise entre deux ordonnancements différents, la nouvelle construction pourra s'implanter conformément à l'un ou l'autre des ordonnancements.

2. Absence d'alignement ou d'ordonnancement préexistant

En l'absence d'ordonnancement préexistant, le volume principal de la construction s'implantera à l'alignement ou en retrait d'au maximum 5 mètres. En cas de retrait de la construction principale, une continuité visuelle sera recherchée à l'alignement des voies et emprises publiques (clôture, portail, bâtiments annexes).

Lorsque dans les opérations d'ensemble, un parti architectural le justifie, une implantation à l'alignement ou avec un moindre retrait est possible.

3. Extension des constructions existantes

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

4. Champ d'application de l'article 6

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Abri de jardins de moins de 10 m² de surface hors œuvre nette
- Bâtiments annexes aux constructions principales.
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs EDF, locaux techniques...).
- Constructions à usage public, scolaire, sanitaire, hospitalier, socioculturel et aux équipements d'infrastructures.

- Lorsque des alignements ou des marges de recul strictes sont indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Le cas échéant, le volume principal des constructions doit respecter strictement ces implantations.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur rue seront édifiées sur au moins une des limites latérales. Elles pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur concernée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Concernant les constructions ou extensions de bâtiments d'activités, l'implantation en limite séparative est admise, si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être respectée. Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux extensions.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux habitables, plus un niveau en attique, soit R+2+C, non compris les sous-sols entièrement enterrés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder plus de 12 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Le niveau du plancher du RDC ne pourra dépasser le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètres.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer des fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Prescriptions générales :

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

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Les constructions seront de préférence réalisées en matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles précédentes, concernant l'utilisation de matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région, sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Les façades seront de préférence réalisées en maçonnerie de pierre naturelle locale et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable et/ou en clins de bois peints ou traités et/ou en briques d'aspect traditionnel.

Toitures :

Habitations, leurs annexes et leurs extensions :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à quarante degrés. Les formes traditionnelles à la Mansart sont également permises. Pour les ouvertures en toiture, seules sont autorisés les lucarnes (à l'exception des lucarnes trapézoïdales), les outeaux et les châssis de toit à pose encadrée de proportion plus haute que large. Les relevés de toiture sont interdits. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels qu'appentis et vérandas. Dans un souci d'harmonisation, ces dispositions ne s'appliquent pas également aux extensions des bâtiments existants dont la pente est inférieure à quarante degrés.

Autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions seront possibles, en harmonie avec l'environnement.

Matériaux des toitures :

Habitations, leurs annexes et leurs extensions :

Les matériaux recommandés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 65 unités au mètre carré minimum) ou l'ardoise naturelle.

Autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, différents matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient d'une teinte identique (ou proche) à la teinte de la petite tuile plate de pays ou de

l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures :

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- Les clôtures opaques (haies taillées, murs, etc...) d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- Les clôtures transparentes (grillages, barreaudages, etc.) d'une hauteur maximale de deux mètres.

Les haies vives ou taillées seront composées des essences décrites à l'article 13.

Bâtiments annexes et abris de jardins :

Parois verticales : les matériaux recommandés sont le bois teinte naturelle ou la maçonnerie enduite.

Pour les toitures : les matériaux recommandés sont la tuile (teinte brune ou ardoise), l'ardoise ou le bac acier de teinte brune, ou gris anthracite.

Eléments bâtis à préserver au titre du paysage (art. L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Leur modification (extension ou démolition partielle) peut être autorisée sous réserve de la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales et paysagères.

ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

1. Exigences en nombre de place de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de la construction, ainsi qu'une aire suffisante pour la livraison, le chargement, le stationnement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les commerces :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants, une place par chambre, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Modalité d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement (existant ou en cours de réalisation), soit en acquérant des places dans un parc privé de stationnement (existant ou en cours de réalisation), soit en aménageant un parc de stationnement souterrain.

ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés, traités en espaces verts ou en cours d'agrément.

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 1. Il peut être porté à 2 dans les cas suivants :

- construction à édifier sur une parcelle à l'angle de deux voies ;
- construction dont le rez-de-chaussée est affecté intégralement à usage commercial, aux bureaux ou aux activités artisanales ne comportant pas de risque de nuisances pour le voisinage.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Commune du Theil sur Huisne

(Orne)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit zone UB

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
approuvant la modification n°3 du PLU
en date jeudi 12 octobre 2017

Le Président,

Modification réalisée par
INHARI
81 Grande Rue
61000 ALENCON
Tél : 02.33.61.67.18.75

Faubourg 234, architectes-urbanistes
234 rue du faubourg Saint-Antoine
75012 PARIS
Tel : 01 55 25 15 27 Fax : 01 55 25 15 29
faubourg234@fbg234.com

ZONE URBAINE UB

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, ainsi que de matériaux de démolition.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux de plus de 300 m² de surface de stockage.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places, sous réserve qu'elles soient liées à un aménagement d'ensemble.
- L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils ne provoquent pas nuisances pour les habitations environnantes.
- La reconstruction en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher, la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les abris de jardins pourvu qu'ils ne dépassent pas 20 m² de SHOB.
- Les travaux, installations, constructions et dépôts liés ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

Secteur Uba :

- Les opérations d'aménagement autorisées en zone UB sous réserve que l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone, illustré par le principe d'aménagement figurant au plan de la zone dans les orientations d'aménagement et qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement rationnel de la partie restante.

2. Zone de bruit

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2. Voirie

Les garages collectifs non liés à des bâtiments d'habitation, ne devront pas avoir d'accès multiples sur la voie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution

Dans les lotissements et ensemble d'habitation à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MIIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

1. Alignement et ordonnancement préexistant

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Sur une parcelle comprise entre deux ordonnancements différents, la nouvelle construction pourra s'implanter conformément à l'un ou l'autre des ordonnancements.

2. Absence d'alignement ou d'ordonnancement préexistant

En l'absence d'ordonnancement préexistant, le volume principal de la construction s'implantera à l'alignement ou en retrait d'au maximum 5 mètres. En cas de retrait de la construction principale, une continuité visuelle sera recherchée à l'alignement des voies et emprises publiques (clôture, portail, bâtiments annexes).

Lorsque dans les opérations d'ensemble, un parti architectural le justifie, une implantation à l'alignement ou avec un moindre retrait est possible.

Secteur Uba :

Au moins 30 % de la superficie de la façade des constructions principales à usage d'habitation ou des annexes doivent être implantées à l'alignement indiqué sur le règlement graphique par la légende 

3. Extension des constructions existantes

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

4. Champ d'application de l'article 6

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Abri de jardins de moins de 10 m² de surface hors œuvre nette.
- Bâtiments annexes aux constructions principales.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque des alignements ou des marges de recul strictes sont indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Le cas échéant, le volume principal des constructions doit respecter strictement ces implantations.
- Commerces en secteur Uba.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur rue seront édifiées sur au moins une des limites latérales. Elles pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions non contigües aux limites séparatives seront implantées à une distance supérieure à la moitié de la hauteur concernée sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Concernant la construction et l'extension des bâtiments d'activités, l'implantation en limite séparative est admise, si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres.

Secteur Uba :

Les constructions principales et annexes implantées à l'alignement de l'avenue des Loges (voir article UB 6) être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale de 3 mètres entre chaque bâtiment sera respectée. Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux extensions.

Secteur Uba : sans objet.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux habitables, soit R+1+C, non compris les sous-sols entièrement enterrés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder plus de 9 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Le niveau du plancher du RDC ne pourra dépasser le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0.6 mètre. Dans le secteur Uba, cette règle s'applique uniquement pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer des fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Prescriptions générales

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

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Les constructions seront de préférence réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles précédentes, concernant l'utilisation de matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région, sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les façades seront de préférence réalisées en maçonnerie de pierre naturelle locale et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable et/ou en clins de bois peints ou traités et/ou en briques d'aspect traditionnel.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions seront possibles, en harmonie avec l'environnement.

Toitures

Habitations, leurs annexes et leurs extensions

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à quarante degrés. Les formes traditionnelles à la Mansart sont également permises. Pour les ouvertures de toiture, seules sont autorisées les lucarnes (à l'exception des lucarnes trapézoïdales), les outeaux et les châssis de toit à pose encadrée de proportion plus haute que large. Les relevés de toiture sont interdits. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels qu'appentis et vérandas. Dans un souci d'harmonisation, ces dispositions ne s'appliquent pas également aux extensions des bâtiments existants dont la pente est inférieure à quarante degrés.

Autres bâtiments

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions seront possibles, en harmonie avec l'environnement.

Matériaux des toitures

Habitations, leurs annexes et extensions

Les matériaux recommandés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 65 unités au mètre carré minimum), l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique de couleur brune.

Autres bâtiments

Les teintes autorisées sont des teintes s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé...). Les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- Les clôtures opaques (haies taillées, murs, etc ...) d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- Les clôtures transparentes (grillages, barreaudages, etc ...) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les haies vives ou taillées seront composées des essences décrites à l'article 13.

Bâtiments annexes et abris de jardins

Parois verticales

Les matériaux recommandés sont le bois teinte naturelle ou la maçonnerie enduite.

Pour les toitures

Les matériaux recommandés sont la tuile (teinte brune ou ardoise), l'ardoise ou le bac acier de teinte brune ou gris anthracite.

Eléments bâtis à préserver au titre du paysage (art. L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Leur modification (extension ou démolition partielle) peut être autorisée sous réserve de la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales et paysagères.

ARTICLE UB 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements

1. Exigences en nombre de place de stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Secteur Uba : Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de la construction, ainsi qu'une aire suffisante pour la livraison, le chargement, le stationnement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les commerces

- Pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et les restaurants, une place par chambre, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissement non prévus ci dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Modalité d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements, ...) repérés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés, traités en espaces verts ou en cours d'agrément.

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;

- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunelier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,7. Il peut être porté à 1 dans les cas suivants :

- Construction à édifier sur une parcelle à l'angle de deux voies,
- Construction dont le rez de chaussée est affecté intégralement à usage commercial, aux bureaux ou aux activités artisanales ne comportant pas de risque de nuisances pour le voisinage.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE URBAINE UC

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, ainsi que de matériaux de démolition.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau naturel, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux de plus de 300 m² de surface de stockage.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement ou l'extension des établissements existants sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers.
- Les aires de stationnement, sous réserve qu'elles soient liées à un aménagement d'ensemble.
- Les abris de jardins pourvu qu'ils ne dépassent pas 20 m² de SHOB.

2. Zone de bruit :

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Les garages collectifs non liés à des bâtiments d'habitation, ne devront pas avoir d'accès multiples sur la voie.

2. Voirie

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

ARTICLE UC 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès

lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Dans les lotissements ou ensemble d'habitation à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans Objet.

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

1. Alignement ou ordonnancement préexistant

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Sur une parcelle comprise entre deux ordonnancements différents, la nouvelle construction pourra s'implanter conformément à l'un ou l'autre des ordonnancements.

2. Absence d'alignement ou d'ordonnancement préexistant

En l'absence d'ordonnancement préexistant, le volume principal de la construction s'implantera en retrait d'au minimum 5 mètres. Les bâtiments annexes et les garages pourront toutefois être construits à l'alignement. En cas de retrait de la construction principale, une continuité visuelle sera recherchée à l'alignement des voies et emprises publiques (clôture, portail, bâtiments annexes).

Lorsque dans les opérations d'ensemble, un parti architectural le justifie, une implantation différente est possible (à l'alignement ou avec un moindre retrait est possible).

3. Extension des constructions existantes

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

4. Champ d'application de l'article 6

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Abri de jardins de moins de 10 m² de surface hors œuvre nette
- Bâtiments annexes aux constructions principales.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Lorsque des alignements ou des marges de recul strictes sont indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Le cas échéant, le volume principal des constructions doit respecter strictement ces implantations

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Recommandation : Les constructions s'implanteront de préférence en limite séparative ou à faible distance de celle-ci.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance de retrait de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Concernant la construction et l'extension de bâtiments d'activités, l'implantation en limite séparative est admise, si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale de 3 mètres entre chaque bâtiment sera respectée. Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux extensions.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux habitables, soit R+1+C, non compris les sous-sols entièrement enterrés. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder plus de 9 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Le niveau du plancher du RDC ne pourra dépasser le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètre.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer des fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Prescriptions générales :

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

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Les constructions seront de préférence réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles précédentes, concernant l'utilisation de matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région, sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Les façades seront de préférence réalisées en maçonnerie de pierre naturelle locale et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable et/ou en clins de bois peints ou traités et/ou en briques d'aspect traditionnel;

Toitures :

Habitations, leurs annexes et leurs extensions :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à quarante degrés. Les formes traditionnelles à la Mansart sont également permises. Pour les ouvertures en toiture, seules sont autorisées les lucarnes (à l'exception des lucarnes trapézoïdales), les outeaux et les châssis de toit à pose encastrée de proportion plus haute que large. Les relevés de toiture sont interdits. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels qu'appentis et vérandas. Dans un souci d'harmonisation, ces dispositions ne s'appliquent pas également aux extensions des bâtiments existants dont la pente est inférieure à quarante degrés.

Autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions seront possibles, en harmonie avec l'environnement.

Matériaux des toitures :

Habitations, leurs annexes et leurs extensions : Les matériaux recommandés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 65 unités au mètre carré minimum), l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique de couleur brune.

Autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, différents matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient d'une teinte identique (ou proche) à la teinte de la petite tuile plate de pays ou de

l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures :

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- Les clôtures opaques (haies taillées, murs, etc....) d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- Les clôtures transparentes (grillages, barreaudages, etc...) d'une hauteur maximale de deux mètres.

Les haies vives ou taillées seront composées des essences décrites à l'article 13.

Bâtiments annexes et abris de jardins :

Parois verticales : les matériaux recommandés sont le bois teinte naturelle ou la maçonnerie enduite.

Pour les toitures : les matériaux recommandés sont la tuile (teinte brune ou ardoise), l'ardoise ou le bac acier de teinte brune ou gris anthracite.

Éléments bâtis à préserver au titre du paysage (art. L. 123. 1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Leur modification (extension ou démolition partielle) peut être autorisée sous réserve de la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales et paysagères.

ARTICLE UC 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

1. Exigences en nombre de place de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de la construction, ainsi qu'une aire suffisante pour la livraison, le chargement, le stationnement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les commerces :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants, une place par chambre, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Modalité d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 ml du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les chemins anciens (Chartrage, Pelzinière ...) repérés au plan de zonage seront préservés.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés, traités en espaces verts ou en cours d'agrément.

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,5. Il peut être porté à 0,8 dans les cas suivants :

- construction à édifier sur une parcelle à l'angle de deux voies ;
- construction dont le rez-de-chaussée est affecté intégralement à usage commercial, aux bureaux ou aux activités artisanales ne comportant pas de risque de nuisances pour le voisinage.

Dans le sous-secteur UCa, correspondant au hameau des Vaux Mignons, le coefficient d'occupation du sol est de 0,3.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE URBAINE UZ

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

ARTICLE UZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation, non liées au local d'activité.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de gravats, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, sauf dans des espaces destinés à leur stockage temporaire en vue de leur tri et de leur recyclage (déchetteries par exemple).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires, de véhicules anciens, destinés à la vente, ou à la réparation lorsqu'ils sont liés, à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- Les constructions à usage agricole, sauf celles de type industrie agroalimentaire.
- Les établissements de soins et de repos.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone.

ARTICLE UZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, sous réserve qu'elles se situent à l'extérieur des zones d'isolement réglementaires liées à l'exercice par un tiers d'une activité industrielle existante.
- Les installations à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt classé ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- La transformation et l'extension limitée des habitations existantes.
- Les activités de stockage ne générant qu'un trafic limité de véhicules.
- Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la

zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les dépôts de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- Les travaux, installations, constructions et dépôts liés ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

2. Exhaussements et affouillements du sol :

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés, mais ils n'excéderont pas 2 mètres par rapport au niveau naturel s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques. Pour les bâtiments ou les aires de stationnement situées sur les terrains en pente, l'adaptation des constructions au terrain sera recherchée afin de minimiser les terrassements (plate-formes). Ces terrassements pourront être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si leur volume ou leur rythme est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Zone de bruit :

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

4. Dispositions particulières au secteur de protection du forage de la Pêcherie (indiqué au plan de zonage) :

Dans le secteur de la station de pompage de la Pêcherie, les aménagements, les constructions les voiries et les réseaux doivent être étanches, et doivent limiter toutes actions susceptibles de créer une pollution de la ressource en eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2. Voirie

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

ARTICLE UZ 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Dans les lotissements ou ensemble de constructions à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE UZ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées à la zone au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, les constructions telles que pavillons de gardien, bureaux, services sociaux pourront être implantés à l'alignement des voies ou avec un moindre retrait à condition que :

- la hauteur de la façade en bordure de voie soit au plus égale à la distance qui sépare cette façade de l'alignement opposé,
- les constructions ne créent pas, par leur implantation et leur volume une gêne pour la circulation publique en diminuant notamment la visibilité aux sorties des établissements.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque des alignements ou des marges de recul strictes sont indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Le cas échéant, le volume principal des constructions doit respecter strictement ces implantations.
- aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à moins de 10 mètres de la limite d'emprise des voies susvisées.

ARTICLE UZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une marge d'isolement de 10 mètres sera observée à la limite des zones à vocation principale actuelle ou future d'habitat ou de service.

Dans tous les autres cas, sous réserve des prescriptions des services de sécurité et d'incendie, les constructions, installations et dépôts seront implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge d'isolement de 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les habitations et leurs annexes situées dans la zone.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée. Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux extensions.

ARTICLE UZ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques cheminées et autres superstructures.

Dans la sous-zone UZa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 28 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer les fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Prescriptions générales :

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

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles précédentes, concernant l'utilisation de matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région, sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Leur teinte sera uniforme et de préférence de couleur sombre.

Des dispositions différentes – sur une seule façade ou à l'angle de deux façades – pourront être admises pour des éléments ponctuels (par exemple l'accueil, l'entrée, les bureaux si ceux-ci présentent une superficie et une volumétrie très nettement inférieure au bâtiment dédié à la production...) pour lesquels seront acceptés des couleurs et des matériaux différents. Pour ces éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspects similaires sont également autorisés. Pour les huisseries, le choix des teintes est laissé à l'appréciation de chaque pétitionnaire.

Toitures :

Il n'est pas imposé de pentes de toitures. Les dispositifs de type verrières sont autorisés.

Pour les éléments ponctuels de type véranda ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures :

Généralités : L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton même de 0,5 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- Les haies composées des essences décrites à l'article 13;
- Les clôtures constituées de grillage métallique ou de bois de teinte sombre.

Des murs pleins de 1,8 mètres de hauteur maximum et de 0,2 mètre d'épaisseur minimum, uniquement en façade, disposés de part et d'autre de l'entrée de la parcelle privative, de façon à marquer cette entrée.

ARTICLE UZ 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

1. Exigences en nombre de place de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de la construction, ainsi qu'une aire suffisante pour la livraison, le chargement, le stationnement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les commerces :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants, une place par chambre, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Modalité d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés,

préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les chemins anciens (Chartrage, Pelzinière ...) repérés au plan de zonage seront préservés.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés, traités en espaces verts ou en cours d'agrément à raison d'un arbre pour 200 m². Pour les plantations à réaliser, les essences autorisées sont les suivantes. :

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU : à urbaniser pour l'habitat

Zone 1AUZ : à urbaniser pour les activités
dont 1AUZa : sous-secteur pour activités industrielles à intégrer au paysage du
Tertre Binet

ZONE A URBANISER 1AU

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, ainsi que de matériaux de démolition.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- Les installations et travaux divers, telles que les aires de stationnement, non conforme aux orientations d'aménagement du PADD et ne s'intégrant pas dans la logique d'ensemble pour le secteur.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les constructions à usage agricole.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux de plus de 300 m² de surface de stockage.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage et qu'elles respectent le PADD et les Orientations d'Aménagement.
- Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, artisanat non classé, commerces, bureaux y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques), sous réserve que l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone, illustré par le principe d'aménagement figurant au plan de la zone dans les Orientations d'Aménagement ainsi que dans le PADD et qu'elle ne porte pas atteinte à l'aménagement rationnel de la partie restante.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Les chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements scolaires, sanitaires et hospitaliers.
- Les aires de stationnement, sous réserve qu'elles soient liées à un aménagement d'ensemble.
- L'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils ne provoquent pas nuisances pour les habitations environnantes.
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, dans la mesure où ces constructions correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des lotissements ou ensembles de constructions groupées sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur de la zone.

2. Recommandation :

Les exhaussements et affouillements du sol de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau naturel, ne sont pas recommandés, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques. Pour les bâtiments ou les aires de stationnement situées sur les terrains en pente, l'adaptation des constructions au terrain sera recherchée afin de minimiser les terrassements (plate-formes).

3. Zone de bruit :

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2. Voirie

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

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les

conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Pour les lotissements et les ensembles d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Alignement ou ordonnancement préexistant

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Sur une parcelle comprise entre deux ordonnancements différents, la nouvelle construction pourra s'implanter conformément à l'un ou l'autre des ordonnancements.

2. Absence d'alignement ou d'ordonnement préexistant

En l'absence d'ordonnement préexistant, le volume principal de la construction s'implantera en retrait d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement. Les bâtiments annexes et les garages pourront toutefois être construits à l'alignement. En cas de retrait de la construction principale, une continuité visuelle sera recherchée à l'alignement des voies et emprises publiques (clôture, portail, bâtiments annexes).

3. Parti architectural

Lorsque dans les opérations d'ensemble, un parti architectural le justifie, une implantation différente est possible (à l'alignement ou avec un moindre retrait est possible).

4. Extension des constructions existantes

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées, voire imposées.

5. Champ d'application de l'article 6

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Abri de jardins de moins de 10 m² de surface hors œuvre nette
- Bâtiments annexes aux constructions principales.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Lorsque des alignements ou des marges de recul strictes sont indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Le cas échéant, le volume principal des constructions doit respecter strictement ces implantations.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Recommandation : Les constructions s'implanteront de préférence en limite séparative ou à faible distance de celle-ci.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance de retrait de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Concernant la construction ou extension de bâtiments d'activités, l'implantation en limite séparative est admise, si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres. En cas de retrait, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment sera respectée. Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux extensions.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus de 3 niveaux habitables, non compris les sous-sols entièrement enterrés, soit R+I+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder plus de 9 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Le niveau du plancher du RDC ne pourra dépasser le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètre.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer les fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Prescriptions générales :

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

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Les constructions seront de préférence réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles précédentes, concernant l'utilisation de matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région, sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Façades :

Les façades seront de préférence réalisées en maçonnerie de pierre naturelle locale et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable et/ou en clins de bois peints traités et/ou en briques d'aspect traditionnel;

Toitures :

Habitations, leurs annexes et leurs extensions :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à quarante degrés. Les formes traditionnelles à la Mansart sont également permises. Pour les ouvertures en toiture, seules sont

autorisés les lucarnes (à l'exception des lucarnes trapézoïdales), les outeaux et les châssis de toit à pose encadrée de proportion plus haute que large. Les relevés de toiture sont interdits. Une seule ligne d'ouvertures en partie basse de la toiture est autorisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels qu'appentis et vérandas. Dans un souci d'harmonisation, ces dispositions ne s'appliquent pas également aux extensions des bâtiments existants dont la pente est inférieure à quarante degrés.

Autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres dispositions seront possibles, en harmonie avec l'environnement.

Matériaux des toitures :

Habitations, leurs annexes et leurs extensions :

Les matériaux recommandés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 65 unités au mètre carré minimum), l'ardoise naturelle ou la tuile mécanique de couleur brune.

Autres bâtiments :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, différents matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient d'une teinte identique (ou proche) à la teinte de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures :

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- Les clôtures opaques (haies taillées, murs, etc...) d'une hauteur maximale de deux mètres.
- Les clôtures transparentes (grillages, barreaudages, etc.) d'une hauteur maximale de deux mètres.

Les haies vives ou taillées seront composées des essences décrites à l'article 13.

Abris de jardins ou pour animaux :

Parois verticales : les matériaux recommandés sont le bois teinte naturelle ou la maçonnerie enduite.

Pour les toitures : les matériaux recommandés sont la tuile (teinte brune ou ardoise), l'ardoise ou le bac acier de teinte brune ou gris anthracite.

Éléments bâtis à préserver au titre du paysage (art. L. 123. 1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Leur modification (extension ou démolition partielle) peut être autorisée sous réserve de la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales et paysagères.

ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

1. Exigences en nombre de place de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de la construction, ainsi qu'une aire suffisante pour la livraison, le chargement, le stationnement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les commerces :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants, une place par chambre, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Modalité d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les lotissements, un (ou des) espace commun(s) sera (ou seront) réalisé(s). La surface et la nature seront définies en accord avec la commune.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les chemins anciens (Chartrage, Pelzinière ...) repérés au plan de zonage seront préservés.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés, traités en espaces verts ou en cours d'agrément. Pour les plantations à réaliser, les essences autorisées sont les suivantes. :

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseaux, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,5. Il peut être porté à 0,8 dans les cas suivants :

- construction à édifier sur une parcelle à l'angle de deux voies ;
- construction dont le rez-de-chaussée est affecté intégralement à usage commercial, aux bureaux ou aux activités artisanales ne comportant pas de risque de nuisances pour le voisinage.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE A URBANISER 1AUZ

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

ARTICLE 1AUZ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation, non liées au local d'activité.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations, constructions et dépôts liés ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, ainsi que de matériaux de démolition, sauf dans des espaces destinés à leur stockage temporaire en vue de leur tri et de leur recyclage (déchetteries par exemple).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception, des dépôts temporaires, de véhicules anciens, destinés à la vente, ou à la réparation lorsqu'ils sont liés, à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- Les constructions à usage agricole, sauf celles de type industrie agroalimentaire.
- Les établissements de soins et de repos.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone.

ARTICLE 1AUZ 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions sous forme individuelle, de lotissement ou d'ensemble de constructions liées aux activités secondaires et tertiaires qui s'implantent dans la zone (industrie, artisanat, service, commerce, etc....) y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement sous réserve que l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone, illustré par le PADD et les orientations d'aménagement, et à condition que l'opération ne concerne pas la totalité de la zone, et qu'elle ne porte pas atteinte à l'aménagement rationnel de la partie restante.
- Les installations à usage industriel, commercial, artisanal, d'entrepôt, classées ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la

direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, sous réserve qu'elles se situent à l'extérieur des zones d'isolement réglementaires liées à l'exercice par un tiers d'une activité industrielle existante.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les activités de stockage ne générant qu'un trafic limité de véhicules.
- Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages, ou à des activités, à condition de prendre les mesures nécessaires pour limiter les risques d'incendie et réduire les nuisances.
- La transformation et l'extension limitée des habitations existantes.

2. Recommandation :

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés. Néanmoins il est recommandé que ceux-ci n'excèdent pas 2 mètres par rapport au niveau naturel, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques. Pour les bâtiments ou les aires de stationnement situées sur les terrains en pente, l'adaptation des constructions au terrain sera recherchée afin de minimiser les terrassements (plate-formes). Ces terrassements pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si leur volume ou leur rythme est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Zone de bruit :

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2. Voirie

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

ARTICLE 1AUZ 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Dans les lotissements ou ensemble de constructions à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE 1AUZ 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies publiques ou privées à la zone au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, les constructions telles que pavillons de gardien, bureaux, services sociaux pourront être implantés à l'alignement des voies ou avec un moindre retrait à condition que :

- la hauteur de la façade en bordure de voie soit au plus égale à la distance qui sépare cette façade de l'alignement opposé,

- les constructions ne créent pas, par leur implantation et leur volume une gêne pour la circulation publique en diminuant notamment la visibilité aux sorties des établissements.

Cet article ne s'applique pas :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque des alignements ou des marges de recul strictes sont indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Le cas échéant, le volume principal des constructions doit respecter strictement ces implantations.

ARTICLE 1AUZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Une marge d'isolement de 10 mètres sera observée à la limite des zones à vocation principale actuelle ou future d'habitat ou de service.

Dans tous les autres cas, sous réserve des prescriptions des services de sécurité et d'incendie, les constructions, installations et dépôts seront implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge d'isolement de 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les habitations et leurs annexes situées dans la zone.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition particulière à la sous-zone 1AUZa : les bâtiments s'implanteront à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

ARTICLE 1AUZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée. Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux extensions.

ARTICLE 1AUZ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques cheminées et autres superstructures.

Disposition particulière à la sous-zone 1AUZa : la hauteur maximale des construction ne peut excéder 10 m.

Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUZ 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer des fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Prescriptions générales :

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

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles précédentes, concernant l'utilisation de matériaux de tonalité similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région, sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Leur teinte sera uniforme et de préférence de couleur sombre.

Des dispositions différentes – sur une seule façade ou à l'angle de deux façades – pourront être admises pour des éléments ponctuels (par exemple l'accueil, l'entrée, les bureaux si ceux-ci présentent une superficie et une volumétrie très nettement inférieure au bâtiment dédié à la production...) pour lesquels seront acceptées des couleurs et des matériaux différents. Pour ces éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont également autorisés. Pour les huisseries, le choix des teintes est laissé à l'appréciation de chaque pétitionnaire.

Toitures :

Il n'est pas imposé de pentes de toitures. Les dispositifs de type verrières sont autorisés.

Pour les éléments ponctuels de type véranda ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures :

Généralités : L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton même de 0,5 m de hauteur hors sol.

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- Les haies composées des essences décrites à l'article 13;
- Les clôtures constituées de grillage métallique ou de bois de teinte sombre.

Des murs pleins de 1,8 mètres de hauteur maximum et de 0,2 mètre d'épaisseur minimum, uniquement en façade, disposés de part et d'autre de l'entrée de la parcelle privative, de façon à marquer cette entrée.

ARTICLE 1AUZ 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

1. Exigences en nombre de place de stationnement.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de la construction, ainsi qu'une aire suffisante pour la livraison, le chargement, le stationnement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les commerces :

- pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants, une place par chambre, et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2. Modalité d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les chemins anciens (Chartrage, Pelzinière ...) repérés au plan de zonage seront préservés.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés, traités en espaces verts ou en cours d'agrément à raison d'un arbre pour 200 m². Pour les plantations à réaliser, les essences autorisées sont les suivantes. :

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUZ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE AGRICOLE A

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction et installation sauf celles visées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'économie agricole
- Les habitations et leurs annexes destinées aux personnes travaillant sur l'exploitation (exploitants et salariés) à condition qu'elles soient situées à proximité du corps de ferme et garantissant une bonne intégration dans le site.
- Les activités développées sur les exploitations agricoles en complément de l'activité principale et les constructions ou installations qui s'y rapportent, notamment les gîtes, fermes auberge, fermes équestres, locaux de vente de produits de la ferme, camping à la ferme dans la limite de terrains déclarés d'une capacité maximum de 20 campeurs sous tente ou 6 tentes ou caravanes à la fois.

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Recommandation :

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés. Néanmoins il est recommandé que ceux-ci n'excèdent pas 2 mètres par rapport au niveau naturel, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques. Pour les bâtiments ou les aires de stationnement situées sur les terrains en pente, l'adaptation des constructions au terrain sera recherchée afin de minimiser les terrassements (plate-formes). Ces terrassements pourront être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si leur volume ou leur rythme est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

2. Voirie

Sans objet.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres au moins par rapport à l'axe de la R.D. n° 107.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Cet article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et aux extensions des constructions existantes.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée. Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux extensions.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux habitables, soit R+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder plus de 9 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Il est recommandé que le niveau du plancher du RDC ne dépasse pas le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètre.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos et autres constructions verticales). Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions devront s'inspirer des fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régionale du Perche et annexées au règlement.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager. Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti existant. Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect de ses caractéristiques de style et de la typologie. Les bâtiments neufs pourront être conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné ou d'architecture contemporaine de qualité.

L'architecture traditionnelle devra voir ses caractères architecturaux respectés et notamment :

- Les enduits réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriée sont recommandés;
- Les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine;
- Les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront de préférence restaurées avec ces matériaux. D'autres matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc) peuvent être employés s'ils s'adaptent au style de la construction concerné.
- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements) seront exécutées en respectant la composition générale de l'immeuble.
- L'éclairage des combles se fera par des lucarnes, par des outeaux de petites dimensions ou des châssis d'éclairage par le toit.

Les extensions accolées à du bâti ancien devront s'harmoniser avec l'existant par leur volume et leurs gabarits.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Conçues dans un esprit traditionnel, elles devront s'inspirer directement de l'architecture traditionnelle locale (volumétrie, forme et pente des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturaux homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Façades des autres constructions (dont les constructions agricoles) :

Les teintes claires et/ou réfléchissantes sont interdites. Pour les constructions en bardage métallique, afin de les insérer en discrétion dans le paysage, les teintes sombres sont recommandées. Les clins de bois sont recommandés, laissés naturels, peints dans des teintes sombres ou traités avec un aspect mat.

Toitures des autres constructions (dont les constructions agricoles) :

Différents matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient d'une teinte identique (ou proche) à la teinte des parois verticales et ne soient pas réfléchissants, ou qu'ils soient de la teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile.

Clôtures :

Sont recommandées les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non d'un grillage métallique de teinte sombre ou d'un treillage en bois.

Bâtiments annexes et abris de jardins :

Parois verticales : les matériaux recommandés sont le bois d'aspect mat ou la maçonnerie enduite.

Pour les toitures : les matériaux recommandés sont la tuile (teinte brune ou ardoise), l'ardoise ou le bac acier de teinte brune ou gris anthracite.

Éléments bâtis à préserver au titre du paysage (art. L 123. 1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Leur modification (extension ou démolition partielle) peut être autorisée sous réserve de la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales et paysagères.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

ARTICLE A 13 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Les marges de retrait des bâtiments doivent être plantés, traités en espaces verts. Pour les plantations à réaliser, les essences autorisées sont les suivantes. :

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les chemins anciens (Chartrage, Pelzinière ...) repérés au plan de zonage seront préservés.

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

dont sous-zone Np :	sous-zone naturelle de protection des paysages
dont sous-zone Npa :	sous-zone naturelle pour la ferme des Hayes
dont sous-zone Nt :	sous-zone naturelle pour le développement du tourisme et des loisirs
dont sous-zone Ni :	sous-zone naturelle inondable

ZONE NATURELLE N

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction et installation sauf celles visées à l'article N 2.
- Les lotissements de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement isolé de caravanes en dehors de terrains de camping et de caravanage aménagé, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, ainsi que de matériaux de démolition.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens, destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- Les constructions isolées à usage de stationnement de véhicules.
- Les installations et travaux divers, telle que les aires de stationnement non conformes aux orientations d'aménagement du PADD.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du paysage environnant.

a. Dispositions particulières à la sous-zone Np :

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles visées à l'article N2 .
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage et des habitations légères de loisirs.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les constructions à usage agricole.

b. Dispositions particulières à la sous-zone Nt :

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les établissements qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la préservation de l'environnement.

2. Dans les sous-zones Ni (zones inondables),

Toute construction est interdite, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone N, et sous réserve que leur insertion soit particulièrement étudiée, afin de ne pas compromettre la qualité du site et de son environnement :

- Les bâtiments et installations liés aux services publics et les équipements d'infrastructures ou d'intérêt général
- Les abris de jardins ou pour animaux, liés ou non à l'activité agricole, de moins de 20 m² de superficie hors œuvre (ils ne pourront pas être transformés ni agrandis pour un autre usage).

a. Dispositions particulières à la sous-zone Np :

- Les constructions et installations classées ou non, liées à une exploitation agricole ou forestière sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'immeuble concerné soit destiné à l'habitation, au tourisme, aux loisirs ou au sport. L'extension n'est possible que dans les limites de l'application la plus favorable des deux règles suivantes :
 - construction d'une surface hors-œuvre nette maximale de 100 mètres carrés,
 - extension de 50% de la surface hors-œuvre nette existante.
- L'extension des constructions et des installations liées aux exploitations agricoles ou forestières sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'extension des activités existantes sous réserve qu'elle soit contiguë au site initial.
- Les activités de camping en ferme d'accueil (activité complémentaire à l'activité principale agricole) à condition de respecter les normes suivantes : terrains déclarés d'une capacité maximum de 20 campeurs sous tentes ou 6 tentes ou caravanes à la fois.
- Les cimetières, installations et constructions liées aux cimetières autorisés sur le territoire de la commune.
- ☒ Dans la sous-zone Npa : Les activités à caractère commercial, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

b. Dispositions particulières à la sous-zone Nt :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que l'immeuble concerné soit destiné à l'habitation. L'extension n'est possible que dans les limites de l'application la plus favorable des deux règles suivantes :
 - construction d'une surface hors œuvre nette maximale de 100 mètres carrés,
 - extension de 50 % de la surface hors œuvre nette existante.
- Les constructions et installations directement liées au tourisme, au loisir et au sport sous réserve que la totalité des équipements d'infrastructure qui en découle directement ou indirectement soit à la charge du ou des pétitionnaires y compris les habitations et leurs annexes, des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations.
- La création de terrains de camping-caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à la réglementation prévue aux articles R.443-6 et suivants et R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils aient fait l'objet d'une étude préalable portant sur l'intégration du projet et des équipements nécessaires et qu'ils ne portent pas atteinte aux sites.
- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développé sur les exploitations agricoles, gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme notamment, constituant le prolongement de l'activité agricole dans les conditions visées au Décret 88-25 du 4 JANVIER 1988.
- Les installations et travaux divers, telle que les aires de stationnement.

2. Exhaussements et affouillements du sol :

Les exhaussements et affouillements du sol de plus de 0,60 mètres par rapport au niveau naturel, ne sont pas recommandés, s'ils ne sont pas justifiés par une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général, ou des recherches archéologiques. Les bâtiments ou les aires de stationnement situées sur les terrains en pente, l'adaptation des constructions au terrain sera recherchée afin de minimiser les terrassements (plate-formes).

Dans la sous-zone Ni, les exhaussements et affouillements de terrains sont interdits, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux).

3. Zone de bruit :

Les constructions d'habitation autorisées dans la zone, dans la bande définie au plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur portant protection contre les nuisances dues au bruit.

4. Dispositions particulières aux zones inondables (sous-zone Ni):

Dans la sous-zone Ni, les aménagements, les constructions les voiries et les réseaux doivent être étanches, et doivent limiter toutes actions susceptibles de créer une pollution de la ressource en eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET DESSERTE DES TERRAINS

1. Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants..

2. Voirie

Sans objet.

ARTICLE N 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans les

conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux électriques et télédistribution :

Dans les constructions nouvelles, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être enterrés à la charge du maître d'ouvrage. Il en est de même pour ceux de télédistribution quand cela est possible techniquement.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres au moins par rapport à l'axe de la R.D. n° 107.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Cet article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale entre chaque bâtiment pourra être imposée. Cet article ne s'applique pas aux annexes ni aux extensions.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions à usage d'habitation ne compteront pas plus de 2 niveaux habitables, soit R+C. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder plus de 9 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Il est recommandé que le niveau du plancher du RDC ne dépasse pas le niveau du sol existant avant travaux, de plus de 0,6 mètre.

Dans la sous-zone Npa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder plus de 6 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol existant, avant travaux.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, silos et autres constructions verticales). Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront s'inspirer des fiches architecturales et paysagères élaborées par le Parc Naturel Régional du Perche et annexées au règlement.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager. Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti existant. Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect de ses caractéristiques de style et de la typologie. Les bâtiments neufs pourront être conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné ou d'architecture contemporaine de qualité.

L'architecture traditionnelle devra voir ses caractères architecturaux respectés et notamment :

- Les enduits réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriée sont recommandés;
- Les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine;
- Les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront de préférence restaurées avec ces matériaux. D'autres matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc) peuvent être employés s'ils s'adaptent au style de la construction concerné.
- Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements) seront exécutées en respectant la composition générale de l'immeuble.
- L'éclairage des combles se fera par des lucarnes, par des outeaux de petites dimensions ou des châssis d'éclairage par le toit.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront s'harmoniser avec l'existant par leur volume et leurs gabarits.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Conçues dans un esprit traditionnel, elles devront s'inspirer directement de l'architecture traditionnelle locale (volumétrie, forme et pente des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturaux homogènes. Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent tant par leurs matériaux que par leur forme.

Façades des autres constructions (dont les constructions agricoles) :

Les teintes claires et/ou réfléchissantes sont interdites. Pour les constructions en bardage métallique, afin de les insérer en discrétion dans le paysage, les teintes sombres sont recommandées. Les clins de bois sont recommandés, laissés naturels, peints dans des teintes sombres ou traités avec un aspect mat.

Toitures des autres constructions (dont les constructions agricoles) :

Différents matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient d'une teinte identique (ou proche) à la teinte des parois verticales et ne soient pas réfléchissants, ou qu'ils soient de la teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile.

Clôtures :

Sont recommandées les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non d'un grillage métallique de teinte sombre ou d'un treillage en bois.

Bâtiments annexes et abris de jardins :

Parois verticales : les matériaux recommandés sont le bois teinte naturelle ou la maçonnerie enduite.

Pour les toitures : les matériaux recommandés sont la tuile (teinte brune ou ardoise), l'ardoise ou le bac acier de teinte brune ou gris anthracite.

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne aux établissements.

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments paysagers ainsi que les espaces verts et plantations (haies, boisements...) repérés au plan de zonage en application de l'article L123.1-7 du code de l'Urbanisme seront créés, préservés et mis en valeur : une autorisation préalable sera obtenue en mairie avant toute coupe ou abatage partiel ou total des éléments végétaux. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou d'un cas de force majeure, la destruction totale ou partielle d'un élément paysager ou végétal repéré pourra être tolérée à condition qu'il fasse l'objet d'une reconstitution ou d'une substitution à proximité, à masse végétale équivalente.

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les marges de retrait des bâtiments doivent être plantées, traités en espaces verts. Pour les plantations à réaliser, les essences autorisées sont les suivantes. :

Espaces verts à créer portés au plan de zonage : A l'occasion des demandes de travaux ou de permis de construire, il sera imposé la plantation des haies ou espaces verts représentés au plan de zonage.

Les espaces jardinés repérés au plan de zonage devront être préservés et mis en valeur.

Les chemins anciens (Chartrage, Pelzinière ...) repérés au plan de zonage seront préservés.

Pour les plantations de haies taillées, non taillées ou des espaces libres, les essences conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut-jet : châtaignier, chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycomore, frêne commun, hêtre commun, merisier, noyer, robinier faux acacia, tilleul à petite feuille ;
- Arbres moyens : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme, cormier, érable champêtre, houx, poirier sauvage, saule blanc, sorbier des oiseleurs, tremble ;
- Arbustes : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, genêt à balais, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane, viorne obier.

Toute plantation de conifères ou de lauriers est fortement déconseillée.

Toutes les plantations réalisées devront respecter les distances de recul stipulées à l'article 671 du Code Civil.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ANNEXES

Annexe 1 : Glossaire

Annexe 2 : Extraits du Code de l'Urbanisme

Annexe 3 : Schéma d'intégration des bâtiments, espaces de stationnement dans les terrains en pente

Annexe 4 : CAUE d'Eure et Loire – CAUE de l'Orne - Liste de fiches architecturales et paysagères du Parc Naturel Régional du Perche (pour information)

GLOSSAIRE

PLU : Plan local d'urbanisme
SRU : Solidarité et renouvellement urbains
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
POS : Plan d'occupation des sols
COS : Coefficient d'occupation du sol
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
ZAC : Zone d'aménagement concerté

Les anciennes zones du POS et leur traduction dans le PLU

Vocation des zones	dénomination POS	Traduction dans le PLU
zone urbaine centre ancien	UA	UA
zone urbaine de faubourg	UB	UB
zone urbaine habitat pavillonnaire	UC	UC
secteurs d'activités	UZ	UZ
zones à urbaniser à long terme	NA	AU (il n'y a pas de zones AU dans le Plan Local d'Urbanisme)
zone à urbaniser pour l'habitat	1NA	1AU
zone à urbaniser pour les activités	1NAZ	1AUZ
hameaux	NB	U, AU, A ou N en fonction des sites
zone agricole	NC	A
zone naturelle de préservation des paysages	OND	N / Np
zone naturelle de développement touristique et de loisirs	1ND	Nt

PVR : Participation pour voirie et réseaux
PAE : Programme d'aménagement d'ensemble
DPU : Droit de préemption urbain
TLE : Taxe locale d'équipement
PLD : Plafond légal de densité
SHOB : Surface hors œuvre brute
SHON : Surface hors œuvre nette

Extraits du Code de l'Urbanisme

Source : Legifrance.gouv.fr (9 mars 2004)

Espaces boisés classés

Article L. 130-1 :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.

421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article R. 130-1 :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa).

Eléments paysagers à protéger au titre du paysage

Au titre de l'article L.123-1-7, PLU peuvent :

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Clôtures

Article L. 441-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables :

a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ;

b) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ou dans les zones délimitées en application des articles L. 142-3 et L. 142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi ;

c) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet par décision de l'autorité administrative.

Article L. 441-2

Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L. 441-1, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Article L. 441-3

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Article R. 441-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes ou parties de communes énumérées à l'article L. 441-1.

La liste des communes prévue au d de l'article L. 441-1 est établie par arrêté du préfet, pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme, après avis du maire de chaque commune intéressée. Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et mention en est faite en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Les effets juridiques attachés à cet arrêté ont pour point de départ l'exécution de ces mesures de publicité.

L'arrêté visé à l'alinéa ci-dessus est tenu à la disposition du public dans les locaux de la préfecture, de la direction départementale de l'équipement et de la mairie des communes intéressées. Il est en outre affiché pendant une durée de deux mois, au moins, à la mairie de chaque commune intéressée.

Article R. 441-2

L'application des dispositions du présent chapitre ne dispense pas le propriétaire ou l'exploitant intéressé de réaliser avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 422-2, les clôtures exigées par mesure de police générale ou spéciale.

Article R. 441-3

La déclaration de clôture est présentée dans les conditions prévues aux alinéas 1, 2 et 5 de l'article R. 422-3.

Le dossier joint à la déclaration comprend un plan de situation du terrain, un plan sommaire des lieux comportant l'implantation de la clôture projetée, un croquis de la clôture faisant apparaître sa dimension et la nature des matériaux à utiliser.

Les dispositions des articles R. 422-4 à R. 422-11 sont applicables à la déclaration de clôture.

Article R. 441-11

Lorsque la clôture est destinée à entourer soit une construction ou des travaux pour lesquels un permis de construire est sollicité, soit un terrain de camping et de caravanage dont l'aménagement est subordonné à autorisation, soit un terrain sur lequel le stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois est soumis à autorisation, soit une installation ou des travaux pour lesquels une autorisation est sollicitée en application de l'article R. 442-2 du présent code, la demande d'autorisation présentée en application, selon le cas, de l'article R. 421-1, ou de l'article L. 443-1 ou de l'article L. 442-1, tient lieu de la déclaration prévue à l'article L. 441-2, à condition d'être complétée conformément à l'article R. 441-3.

L'autorisation accordée au titre de l'une des législations mentionnées à l'alinéa précédent vaut alors absence d'opposition de l'autorité compétente sur la clôture projetée.

Article L. 442-1

L'autorisation des installations et travaux divers est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat. Toutefois, dans ces communes, la délibération mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 442-2 peut prévoir que l'autorisation concernant les travaux mentionnés à cet alinéa est délivrée au nom de la commune.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les types d'installations et de travaux divers pour lesquels la délivrance de l'autorisation prévue au premier alinéa est obligatoire.

Article L. 442-2

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

Article R. 442-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;

b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;

c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.

La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

Article R. 442-2

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-

1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Article R. 442-3

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Du code minier ;

Du décret n. 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine.

Article R. 442-3-1

Sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région les travaux énumérés ci-après lorsqu'ils ne sont pas soumis à autorisation ou déclaration en application d'une autre disposition du présent code :

a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

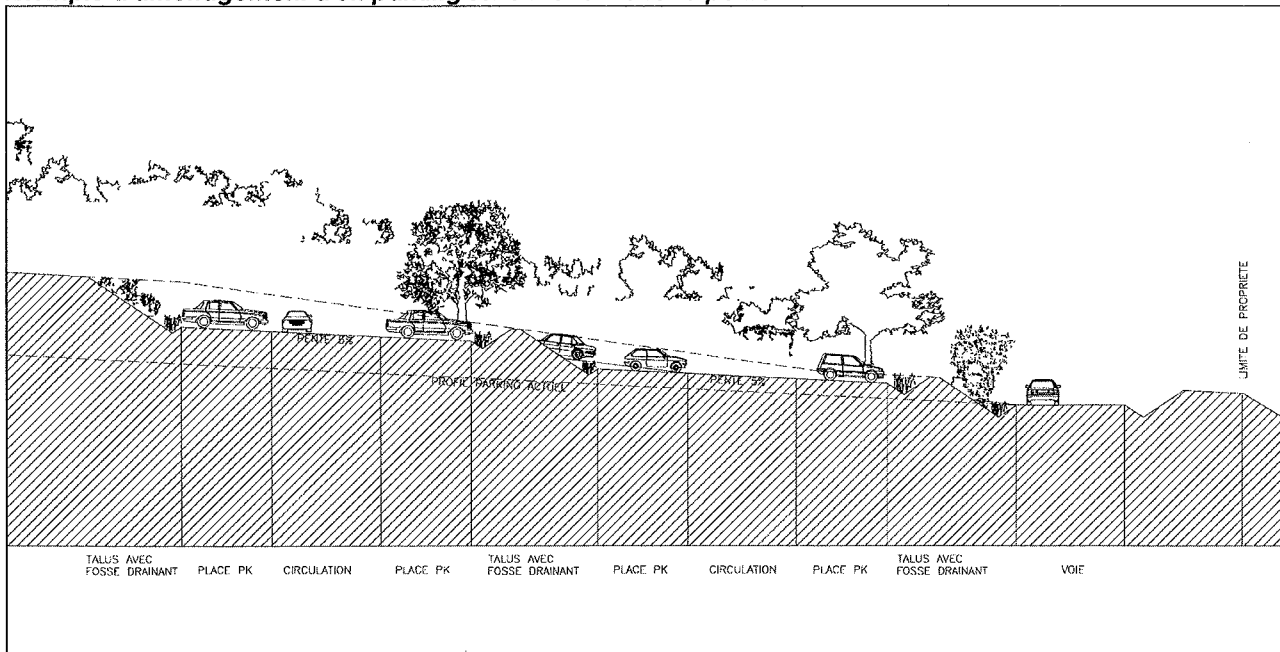
d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m². Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application du 1° de l'article 1er du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Le dossier de déclaration est présenté par le propriétaire du terrain et, s'il n'assure pas lui-même la réalisation des travaux, par la personne chargée de celle-ci. Il doit comporter un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif des travaux et leur emplacement sur le terrain d'assiette de l'opération, ainsi qu'une notice précisant les modalités techniques envisagées pour leur exécution.

Le préfet de région peut prendre les mesures prévues par le décret du 16 janvier 2002 précité.

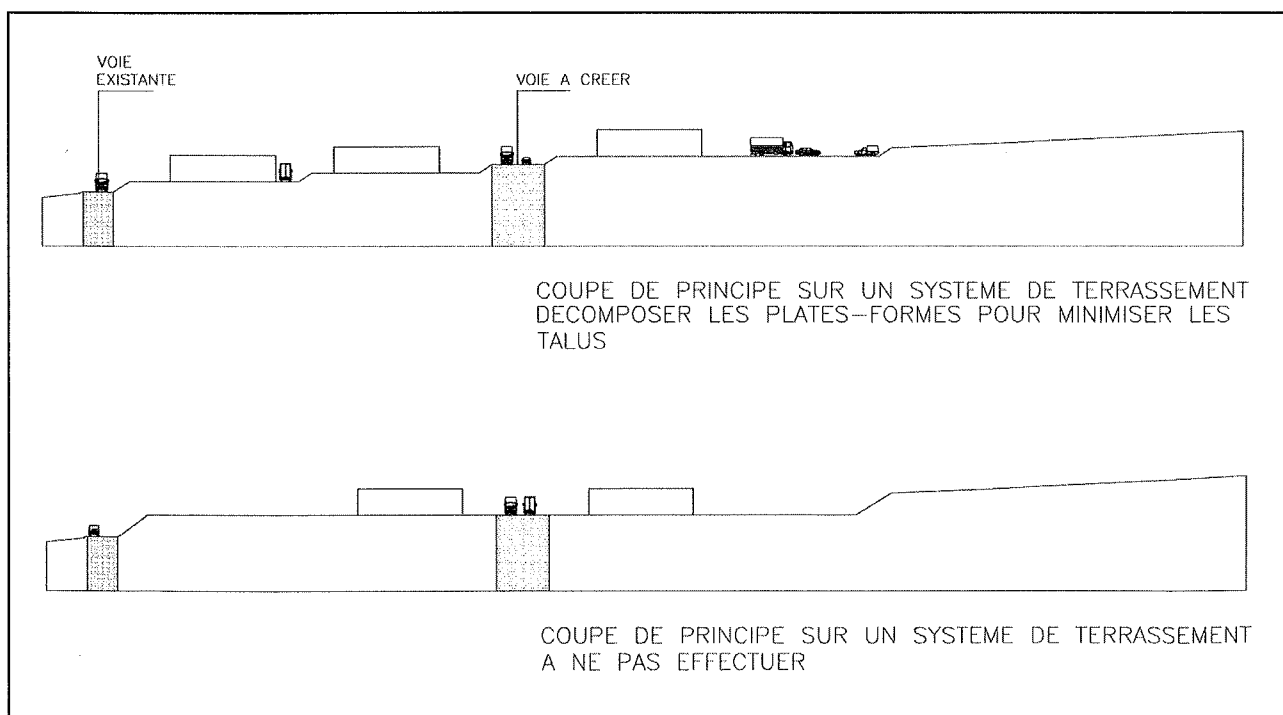
Principes d'intégration des emprises d'activités dans les pentes du Tertre Binet : un enjeu environnemental et paysager.

Exemple d'aménagement d'un parking sur un terrain à forte pente



Le parking est décomposé en plate-formes étagées, les eaux pluviales sont recueillies par des fossés plantés, et les véhicules sont dissimulés par des merlons plantés de haies bocagères.

Exemple d'aménagement des talus et des pentes



Les emprises d'activités doivent s'intégrer aux caractéristiques paysagères et naturelles des sites comme le Tertre Binet, et notamment aux pentes, qui constituent pour le bourg du Theil sur Huisne une problématique essentielle. Plutôt que de constituer de vastes plate-formes et de grands talus, l'aménagement de plate-formes étagées sera privilégié afin de confondre les bâtiments avec la pente. Les terrassements doivent être minimisés, les talus plantés et les déblais régulés.