

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

Commune de Thiron Gardais



Plan Local d'Urbanisme

Document n° 4 :
Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du 8 novembre 2013

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

➔ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs clé du bourg.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Thiron Gardais.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, jointes en annexe du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage, de patrimoine et zones humides à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (destructions soumises à déclaration préalable ou permis de démolir),
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, et conduisant à la disparition de ces zones humides, doit prévoir le cas échéant des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées.
- les itinéraires de randonnée à protéger ou à créer,
- la localisation des sites d'exploitation agricole,
- les sites susceptibles d'avoir été pollués (base de données BASIAS)
- une zone inondable
- des périmètres de protection de points de captage d'eau potable reportés à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport hydrogéologique définissant ces périmètres est annexé au PLU (annexes sanitaires).

1) La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- UA : zone urbaine de protection du patrimoine architectural et paysager
Elle comprend un secteur UA_{CB} où le bâti est implanté de façon dominante à l'alignement des voies,
- UB : zone urbaine d'habitat récent
- UE : zone urbaine d'équipements
- UZ : zone urbaine d'activités

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- AU1 : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate
- AU2 : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture ultérieure
- AUZ1 : zone à urbaniser pour des activités économiques, ouverture immédiate
- AUL2 : zone à urbaniser pour des activités de tourisme et loisirs, ouverture ultérieure

3) La zone agricole comprend les zones suivantes :

- A : zone agricole
*Elle comprend un secteur Ah d'habitat dispersé non agricole
Elle comprend un secteur Az d'activités économiques*

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- N : zone naturelle
Elle comprend :
 - un secteur NP naturel protégé totalement inconstructible
 - un secteur Nh naturel d'habitat dispersé non agricole
 - un sous secteur NL naturel de loisirs et de tourisme

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES URBAINES

UA – UB – UZ – UE

La zone U comprend les secteurs urbanisés, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Caractère de la zone

Les zones U sont des zones urbanisées, structurées et équipées en voies et réseaux.

Elles correspondent uniquement au secteur du bourg.

Le règlement vise à assurer conjointement :

- L'accueil de nouvelles constructions,
- La prise en compte des nuisances,
- Une mixité des fonctions urbaines,
- L'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, extensions ou transformations,
- La limitation de l'impact environnemental des nouvelles opérations,
- La prise en compte des contraintes liées aux conditions de desserte par les équipements et infrastructures publiques.

Décomposition en sous zones

La zone U se décompose en 4 sous zones :

- **UA** : zone urbaine de protection du patrimoine architectural et paysager, correspondant au centre bourg.
Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien.
Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.
 - La zone UA comprend un secteur UA_{CB}, où le bâti est implanté de façon dominante à l'alignement des voies.
- **UB** : zone urbaine périphérique, essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble.
Elle se caractérise par un bâti moins dense, à l'architecture standardisée.
- **UZ** : zone urbaine d'activités, occupée par des activités artisanales, commerciales ou industrielles.
Elle se caractérise par la présence de bâtiments d'activités et leurs espaces de stationnement, de circulation et de stockage.
- **UE** : zone urbaine d'équipements, comprenant des équipements publics administratifs, sportifs, et de loisirs.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver ou à créer,
- Une zone inondable par la Thironne, où des dispositions réglementaires particulières sont précisées au présent règlement,
- Des sites susceptibles d'avoir été pollués (base de données BASIAS).

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le secteur ;
- les dépôts, non couverts, de ferrailles ; de matériaux de démolition ; de déchets solides ; ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, excepté dans la zone UZ dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (activité de tri, casse auto,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les bâtiments agricoles.

Zones UA et UE :

- La création de sous sols

Zones UA et UB :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;

Zone UE :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception :
 - des équipements publics ou d'intérêts collectifs et des installations qui y sont liées (stationnement,...) ;
 - des logements destinés à l'habitation des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, sous réserve :
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 45 m².
 - des constructions et installations destinées aux loisirs ou à l'hébergement touristique ouvertes au public ;

Zone UZ :

- toute nouvelle construction ou installation, à l'exception des constructions à usage d'activités et des installations qui y sont liées (stationnement, zones de stockage,...).

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès du garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1 :

- En zones UA et UB, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

- En zones UZ, sont admises les habitations et leurs annexes sous réserve :
 - qu'elles soient destinées à l'habitation des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - Et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 45 m².

- En zone UA, toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m² et ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

U 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

U 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée existant ou à créer doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

U 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Néanmoins, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- Dans le cas d'un aménagement de parking et voirie important, il est fait obligation de mise en place de dispositifs de protection contre les risques de pollution, conformément aux dispositions du code de l'environnement (études lois sur l'eau).

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

U 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

U 4 - 4 : Antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

Dans la zone UA_{CB} :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée :
 - ➡ lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
 - ➡ lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés.

Dans ce cas un recul de 1 mètre minimum devra être respecté par rapport à l'alignement de la voie.

Dans les zones UA (hors UA_{CB}), UB et UE :

- Dans les rues présentant un alignement des constructions continu ou dominant, l'implantation des constructions et les extensions doivent respecter le recul préexistant.
- En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement.

Dans la zone UZ :

- Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Dans l'ensemble des zones UA, UA_{CB}, UB, UE et UZ :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDans la zone UA_{CB} :

- Les constructions principales **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.

Dans les zones UA (hors UA_{CB}), UB et UE :

- Les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.
- Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans la zone UZ :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans l'ensemble des zones U :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - Pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol,
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux, et le point le plus haut de la construction, calculé au faîtage, à l'égout du toit ou à l'acrotère suivant les cas de figure définis au présent article.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée au point le plus défavorable, c'est-à-dire celui présentant la plus grande différence de niveau entre le point de référence de la construction (faîtage, égout du toit ou acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

Dans les zones UA, UA_{CB} et UB :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
 - 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- La hauteur des annexes dissociées est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans les zones UE et UZ :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, ouvrages d'aération,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ☞ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
 - ☞ aux édifices du culte,
 - ☞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ☞ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ☞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage

- Les restaurations ou réhabilitations devront être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

- L'enduit devra être fait de préférence à la chaux. Leur teinte reprendra des tons ocrés plus ou moins soutenus.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris. On réemploiera notamment la brique et le bois.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité :

- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (70/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle.

Ouvertures :

- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics. Les lucarnes seront placées dans la mesure du possible dans l'alignement des fenêtres. Les lucarnes positionnées à mi-hauteur de toiture sont interdites.
Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront plus hauts que larges.

2) Habitations et annexes accolées

Les éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits et notamment :

- les colonnettes,
- les bow-windows,
- les placages de pierres isolées sur façade.

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

Dans la zone UA et UA_{CB} uniquement :

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être de préférence plus hautes que larges.
- les enduits à relief sont interdits,
- les parements en pierre éclatée posée en opus sont interdits,
- les appuis de fenêtre en béton brut sont interdits,
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les fenêtres devront présenter des profils fins.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Cette pente doit être de 45° minimum dans la zone UA_{CB}. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse, végétalisées ou non, qui pourront présenter une faible pente destinée à la collecte des eaux de pluie.

- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 18/m² minimum, ou en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm. Dans la zone UA_{CB}, la dimension des tuiles plates est portée à 70/m² minimum.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée. On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : éviter de couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Eviter les formes en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Eviter les installations en saillie de la toiture.

Dans la zone UA et UA_{CB} uniquement sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture,
- les fibrociments sous toutes leurs formes,
- les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

3) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois laissé naturel ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Dans la zone UZ, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

4) Clôtures

- **Clôtures sur rue**

Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'une haie d'essences locales variées.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Dans la zone UZ, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages, poteaux et mailles, devront être de teinte sombre et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Dans la zone UZ, les limites séparatives doivent être plantées de haies d'essences locales variées.

5) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*
- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, PNR du Perche, Architecte des Bâtiments de France,...).*

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- En cas d'extension, réhabilitation ou changement de destination d'une construction qui ne crée pas de nouveaux logements, le pétitionnaire bénéficie d'un droit acquis. Il ne lui sera pas imposé la réalisation de nouvelles places pour des logements déjà existants.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

Dans la zone UA et UA_{CB} :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement
 - 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones UB :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement social (location, accession).
 - 2 places de stationnement par logement en accession ou location libre, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale et implantée à une distance de 50 m maximum par rapport à l'habitation.
 - 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans la zone UZ :

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales choisies dans les guides du Parc Naturel Régional du Perche (*Guide des essences des haies du Perche* et *Guide pratique des haies dans le Perche*).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé en utilisant des essences locales choisies dans les guides du PNR.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les cuves de plus de plus de 5 m³, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...).
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Dans la zone UZ :

- les installations de stockage ou de dépôts de matériaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront aménagés autant que possible à l'arrière des bâtiments.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement qui les bordent, conformément aux indications portées aux « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur la zone.
- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

AU1 – AU2 – AUZ1 – AUL1 - AUL2

La zone AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une urbanisation est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions indiquées dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » et d'équiper la zone des différents réseaux.

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer.

Les zones AU destinées à l'habitat se situent en continuité du tissu urbain existant autour de la zone agglomérée actuelle pour répondre tout à la fois :

- au renforcement du bourg,
- à la préservation d'espaces agricoles cohérents,
- à la préservation des sites et espaces naturels remarquables.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

Les zones AUZ1 destinées aux activités économiques se situent en prolongement sud de la zone d'activités intercommunale.

Les zones AUL constituent des secteurs de développement potentiel de projet d'accueil touristique, en lien avec le bourg.

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 4 sous zones :

- **AU1** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
- **AU2** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.
- **AUZ1** : destinée aux activités économiques artisanales, industrielles ou commerciales.
- **AUL1** : destinée aux activités de tourisme et de loisirs, ouverte immédiatement à l'urbanisation
- **AUL2** : destinée aux activités de tourisme et de loisirs, dont l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU

Les zones indicées « 1 » sont immédiatement constructibles sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les zones indicées « 2 » ne sont constructibles qu'après modification du PLU. La modification du PLU aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones « 2 » en zone « 1 ».

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des zones humides inventoriées, à préserver au titre de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, suivant les dispositions prévues à l'article 13 du présent règlement.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver ou à créer,

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zones AUL1 et AUL2 :

- La création de sous sols

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, sont admis dans la zone, sous réserve :

- d'être compatibles avec le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,

Zone AU1 :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat, sous réserve que ces projets se réalisent dans le cadre d'une opération d'au moins 5 logements.

Un seuil autre pourra être appliqué dans le cas où le reliquat de terrain, suite à des opérations d'ensemble, ne permet pas la réalisation de 5 logements.

- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUZ1 :

- Les constructions à usage d'activités économiques et les installations qui y sont liées (stationnement, aires de stockage,...) ;
- les habitations et leurs annexes sous réserve :
 - qu'elles soient destinées à l'habitation des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - Et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 45 m².
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUL1 :

- Les constructions et installations à vocation de tourisme et de loisirs et les aménagements qui y sont liés.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUL2 :

- Les extensions et transformations du bâti existant, ainsi que la construction d'annexes aux habitations, à condition de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document orientations d'aménagement et de programmation.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de patrimoine à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à permis de démolir ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée existant ou à créer doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif ou semi collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Néanmoins, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

AU 4 - 4 : Antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

Dans les zones AUZ1, AUL1 et AUL2 :

- Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.
- Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans les zones AUZ1, AUL1 et AUL2 :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - Pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol,
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux, et le point le plus haut de la construction, calculé au faîtage, à l'égout du toit ou à l'acrotère suivant les cas de figure définis au présent article.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée au point le plus défavorable, c'est-à-dire celui présentant la plus grande différence de niveau entre le point de référence de la construction (faîtage, égout du toit ou acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
 - 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- La hauteur des annexes dissociées est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans la zone AUZ1 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, ouvrages d'aération,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.

Dans les zones AUL1 et AUL2 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux. Seuls les équipements collectifs dans cette zone seront autorisés à dépasser cette hauteur jusqu'à une limite maximum de 7,5 mètres à l'égout du toit.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
 - aux édifices du culte,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage

- Les restaurations ou réhabilitations devront être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

- L'enduit devra être fait de préférence à la chaux. Leur teinte reprendra des tons ocrés plus ou moins soutenus.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris. On réemploiera notamment la brique et le bois.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité :

- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (70/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle.

Ouvertures :

- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics. Les lucarnes seront placées dans la mesure du possible dans l'alignement des fenêtres. Les lucarnes positionnées à mi-hauteur de toiture sont interdites.
Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront plus hauts que larges.

2) Habitations et annexes accolées

Les éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits et notamment :

- les colonnettes,
- les bow-windows,
- les placages de pierres isolées sur façade.

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse, végétalisées ou non, qui pourront présenter une faible pente destinée à la collecte des eaux de pluie.

- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 18/m² minimum, ou en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée. On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : éviter de couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Éviter les formes en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Éviter les installations en saillie de la toiture.

3) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- ☞ soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- ☞ soit du bac acier de teinte ardoise,
- ☞ soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois laissé naturel ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Dans la zone AUZ1, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

4) Clôtures

- **Clôtures sur rue**

Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'une haie d'essences locales variées.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Dans la zone AUZ1, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages, poteaux et mailles, devront être de teinte sombre et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Dans la zone AUZ1, les limites séparatives doivent être plantées de haies d'essences locales variées.

5) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*
- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, PNR du Perche, Architecte des Bâtiments de France,...).*

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- En cas d'extension, réhabilitation ou changement de destination d'une construction qui ne crée pas de nouveaux logements, le pétitionnaire bénéficie d'un droit acquis. Il ne lui sera pas imposé la réalisation de nouvelles places pour des logements déjà existants.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement social (location, accession).
 - 2 places de stationnement par logement en accession ou location libre, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale et implantée à une distance de 50 m maximum par rapport à l'habitation.
 - 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones AUZ1, AUL1 et AUL2 :

- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.
- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.
Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales choisies dans les guides du Parc Naturel Régional du Perche (*Guide des essences des haies du Perche* et *Guide pratique des haies dans le Perche*).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé en utilisant des essences locales choisies dans les guides du PNR.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les cuves de plus de plus de 5 m³, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...).
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Dans la zone AUZ1 :

- les installations de stockage ou de dépôts de matériaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront aménagés autant que possible à l'arrière des bâtiments.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement qui les bordent, conformément aux indications portées aux « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur la zone.
- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

Zones humides inventoriées dans le plan de zonage de façon exhaustive :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides sont interdits excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.
- Dans ce cas, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, à hauteur de 100 % de la surface perdue sur le même bassin versant, ou 200% dans un autre bassin versant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

Titre IV

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES</p> <p>AUX ZONES AGRICOLES</p>
--

ZONES A

A

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

Caractère de la zone

Les zones A sont des zones non équipées à préserver en tant qu'espaces et outils de production de matières premières principalement alimentaires.

Elles comprennent la majeure partie du territoire communal.

Le règlement vise à assurer une protection de ces zones contre le mitage, et à offrir une visibilité aux exploitants en garantissant la primauté de l'activité agricole par rapport aux autres possibilités d'utilisation des sols.

- La zone A comprend un secteur Ah d'habitat dispersé non agricole, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite.
- La zone A comprend un secteur Az d'activités économiques, où le développement d'activités existantes est admise.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des zones humides inventoriées, à préserver au titre de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, suivant les dispositions prévues à l'article 13 du présent règlement.
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont soumises à déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver ou à créer,
- Une zone inondable par la Thironne, où des dispositions réglementaires particulières sont précisées au présent règlement,
- Des périmètres de protection de points de captage d'eau potable reportés à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport hydrogéologique définissant ces périmètres est annexé au PLU (annexes sanitaires).

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception :
 - de celles visées à l'article 2,
 - des carrières régulièrement autorisées conformément aux dispositions du code de l'environnement,
 - des constructions et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole (dans les conditions précisées à l'article 2).
 - aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les défrichements dans les espaces boisés classés.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès du garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Constructions agricoles

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, autres que l'habitation,

Constructions dans le cadre d'une diversification d'activités agricoles principales

- L'utilisation de bâtiments existants et leur extension mesurée, pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale : chambre d'hôte, ferme pédagogique,... et sous réserve que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierres, charpente bois traditionnelle,...),
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (local de vente, local technique, sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants.

Habitations
agricoles et
annexes

- Les constructions nouvelles, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement de fonction nécessaire à l'activité agricole à condition :
 - Qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente),
 - Que, dans le cas d'une extension, la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est strictement inférieure à 134 m²
 - 1,5 S si S est strictement supérieure à 133 m².
 S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- la construction d'annexes liées aux logements de fonction nécessaires à l'activité agricole (garage, piscine,...), à condition que les annexes soient implantées à moins de 50 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).

Autres
installations

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable. Dans le cas de panneaux photovoltaïques, ceux-ci doivent être installés sur la toiture de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans la zone Ah uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol admises en zone A :

Habitations
non agricoles,
artisans,
services,
tourisme,
annexes non
agricoles

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
 - que le bâtiment transformé présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierres, charpente bois traditionnelle,...), et soit en bon état général (clos et couvert),
 - que le bâtiment changeant de destination soit situé à une distance minimale de 100 m de tout bâtiment agricole d'élevage en activité,
 - que le projet n'induisse pas la création de plus d'un logement supplémentaire par construction transformée.
- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes pour un usage d'activités (artisans, services,...) à condition :
 - que les extensions soient limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante,
 - que le projet n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est strictement inférieure à 134 m²
 - 1,5 S si S est strictement supérieure à 133 m².
 S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, piscine,...), à condition que les annexes soient implantées à moins de 50 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).

Dans la zone Az uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol admises en zone A :

- les constructions à usage d'activités économiques et les installations qui y sont liées,
- les habitations et leurs annexes sous réserve :
 - qu'elles soient destinées à l'habitation des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - Et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 45 m².

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de patrimoine à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à permis de démolir ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE****A 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée existant ou à créer doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

A 4 - 3 : Antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales
 - 5 m pour les autres voies
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Toute construction **peut** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle ci à une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux, et le point le plus haut de la construction, calculé au faîtage, à l'égout du toit ou à l'acrotère suivant les cas de figure définis au présent article.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée au point le plus défavorable, c'est-à-dire celui présentant la plus grande différence de niveau entre le point de référence de la construction (faîtage, égout du toit ou acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
- La hauteur des annexes aux habitations, dissociées de celles-ci, est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
 - 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, ouvrages d'aération,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
 - Dans le secteur Az, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) **Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage**

- Les restaurations ou réhabilitations devront être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

- L'enduit devra être fait de préférence à la chaux. Leur teinte reprendra des tons ocrés plus ou moins soutenus.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris. On réemploiera notamment la brique et le bois.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité :

- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (70/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle.

Ouvertures :

- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics. Les lucarnes seront placées dans la mesure du possible dans l'alignement des fenêtres. Les lucarnes positionnées à mi-hauteur de toiture sont interdites.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront plus hauts que larges.

2) **Habitations et annexes accolées**

Les éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits et notamment :

- les colonnettes,
- les bow-windows,
- les placages de pierres isolées sur façade.

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être de préférence plus hautes que larges.
- les enduits à relief sont interdits,
- les parements en pierre éclatée posée en opus sont interdits,
- les appuis de fenêtre en béton brut sont interdits,
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les fenêtres devront présenter des profils fins.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse, végétalisées ou non, qui pourront présenter une faible pente destinée à la collecte des eaux de pluie.

- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 18/m² minimum, ou en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée. On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : éviter de couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Éviter les formes en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Éviter les installations en saillie de la toiture.
- l'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture,
- les fibrociments sous toutes leurs formes,
- les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

3) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois laissé naturel ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

4) Clôtures

- **Clôtures en limite du domaine public**

Sont interdits en clôtures sur le domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.
- L'usage de plaques et poteaux en ciment.

5) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*
- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, PNR du Perche, Architecte des Bâtiments de France,...).*

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. Les coupes et abatages doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions fixées aux articles L.130-1 à 130-3 du code de l'urbanisme.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales choisies dans les guides du Parc Naturel Régional du Perche (*Guide des essences des haies du Perche* et *Guide pratique des haies dans le Perche*).
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les cuves de plus de plus de 5 m³, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...).

Dans le secteur Az, les installations de stockage ou de dépôts de matériaux ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront aménagés autant que possible à l'arrière des bâtiments.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement qui les bordent, conformément aux indications portées aux « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur la zone.
- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

Le défrichement d'une parcelle incluse dans un massif forestier d'une superficie totale supérieure à 4 ha est également soumis à autorisation préalable conformément aux articles L.341-3 et suivants du Code Forestier.

Zones humides inventoriées dans le plan de zonage de façon exhaustive :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides sont interdits excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.
- Dans ce cas, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, à hauteur de 100 % de la surface perdue sur le même bassin versant, ou 200% dans un autre bassin versant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

NP – Nh – NL



La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Caractère de la zone

Les zones N sont des zones non équipées, ou partiellement équipées suivant les secteurs, à protéger en raison de leur sensibilité écologique ou paysagère.

Elles comprennent notamment les grands espaces naturels de la vallée de la Thironne et de ses vallons affluents, les principaux espaces boisés, le parc de l'Abbaye et les zones d'habitat dispersé en campagne.

Le règlement vise à assurer la protection et la continuité des milieux naturels sur les secteurs les plus sensibles (NP) / trames verte et bleue.

Décomposition en sous zones

La zone N se décompose en 3 sous zones :

- **NP** : zone naturelle protégée, totalement inconstructible.
- **Nh** : zone naturelle d'habitat dispersé non agricole, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite.
- **NL** : zone naturelle de loisirs et de tourisme, où les installations légères liées au tourisme et aux loisirs sont admises. La zone comprend les terrains situés autour de l'étang de l'Abbaye.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des zones humides inventoriées, à préserver au titre de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, suivant les dispositions prévues à l'article 13 du présent règlement.
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont soumises à déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver ou à créer,
- Une zone inondable par la Thironne, où des dispositions réglementaires particulières sont précisées au présent règlement,
- Des périmètres de protection de points de captage d'eau potable reportés à titre indicatif sur les plans de zonage. Le rapport hydrogéologique définissant ces périmètres est annexé au PLU (annexes sanitaires).

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception
 - de celles visées à l'article 2,
 - des carrières régulièrement autorisées conformément aux dispositions du code de l'environnement,
 - et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, à l'exception des ouvrages de protection contre le risque d'inondation,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès du garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N (zones NP, Nh, NL) :

- les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole,
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricole, et dans les conditions d'intégration fixées à l'article 11 du présent règlement,
- les aménagements conservatoires sur les bâtiments existants.

Dans la zone NL uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol admises pour l'ensemble de la zone N :

- Les aménagements et installations légères destinées aux loisirs ou au tourisme (parcours santé, abri d'observation du milieu naturel, ponton,...)
- La création de plans d'eau dans respect des dispositions réglementaires définies au code de l'environnement.
- Les constructions et installations liées aux activités piscicoles.

Dans la zone Nh uniquement, en plus des occupations et utilisations du sol admises pour l'ensemble de la zone N :

- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
 - que le bâtiment transformé présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierres, charpente bois traditionnelle,...), et soit en bon état général (clos et couvert),
 - que le bâtiment changeant de destination soit situé à une distance minimale de 100 m de tout bâtiment agricole d'élevage en activité,
 - que le projet n'induisse pas la création de plus d'un logement supplémentaire par construction transformée.
- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes pour un usage d'activités (artisans, services,...) à condition :
 - que les extensions soient limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante,
 - que le projet n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher après extension ne dépasse pas :
 - 200 m² si S est strictement inférieure à 134 m²
 - 1,5 S si S est strictement supérieure à 133 m².
 S étant la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage, piscine,...), à condition que les annexes soient implantées à moins de 50 m de l'habitation à laquelle elle se rapporte et dans une limite de 30 m² d'emprise au sol maximum (excepté pour les piscines).

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable ;
- La destruction totale ou partielle d'un élément de patrimoine à préserver identifié sur les plans de zonage est soumise à permis de démolir ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée existant ou à créer doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

N 4 - 3 : Antennes paraboliques, râteliers ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales
 - 5 m pour les autres voies
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- Toute construction **peut** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux, et le point le plus haut de la construction, calculé au faîtage, à l'égout du toit ou à l'acrotère suivant les cas de figure définis au présent article.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée au point le plus défavorable, c'est-à-dire celui présentant la plus grande différence de niveau entre le point de référence de la construction (faîtage, égout du toit ou acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
- La hauteur des annexes aux habitations, dissociées de celles-ci, est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux
 - 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, ouvrages d'aération,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ☞ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ouvrages d'aération,...),
 - ☞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ☞ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ☞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) **Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage**

- Les restaurations ou réhabilitations devront être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

- L'enduit devra être fait de préférence à la chaux. Leur teinte reprendra des tons ocrés plus ou moins soutenus.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris. On réemploiera notamment la brique et le bois.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité :

- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (70/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle.

Ouvertures :

- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics. Les lucarnes seront placées dans la mesure du possible dans l'alignement des fenêtres. Les lucarnes positionnées à mi-hauteur de toiture sont interdites.

Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture. Ils seront plus hauts que larges.

2) **Habitations et annexes accolées**

Les éléments architecturaux étrangers à la région sont interdits et notamment :

- les colonnettes,
- les bow-windows,
- les placages de pierres isolées sur façade.

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes des sables locaux. Le blanc pur est interdit.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les bardages PVC sont interdits.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être de préférence plus hautes que larges.
- les enduits à relief sont interdits,
- les parements en pierre éclatée posée en opus sont interdits,
- les appuis de fenêtre en béton brut sont interdits,
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les fenêtres devront présenter des profils fins.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasse, végétalisées ou non, qui pourront présenter une faible pente destinée à la collecte des eaux de pluie.

- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 18/m² minimum, ou en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée. On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : éviter de couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Éviter les formes en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Éviter les installations en saillie de la toiture.
- l'ardoise en pose dite « losangée », excepté pour des motifs décoratifs ponctuels et à condition d'utiliser le même matériau que pour l'ensemble de la toiture,
- les fibrociments sous toutes leurs formes,
- les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

3) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois laissé naturel ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

- **Abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole :**

Ils doivent être obligatoirement clos sur 3 côtés, sans ouverture, et doivent être constitués obligatoirement en bois de teinte naturelle. Les matériaux de récupération et la tôle ondulée sont interdits.

4) Clôtures

- **Clôtures en limite du domaine public**

Sont interdits en clôtures sur le domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.

Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- Les haies composées d'une seule espèce végétale persistante.
- L'usage de plaques et poteaux en ciment.

5) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*
- *Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, PNR du Perche, Architecte des Bâtiments de France,...).*

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. Les coupes et abatages doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions fixées aux articles L.130-1 à 130-3 du code de l'urbanisme.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales choisies dans les guides du Parc Naturel Régional du Perche (*Guide des essences des haies du Perche* et *Guide pratique des haies dans le Perche*).
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public. Les cuves de plus de plus de 5 m³, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature du sol : pic rocheux,...).

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être réalisés dans le cadre des opérations d'aménagement qui les bordent, conformément aux indications portées aux « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur la zone.
- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

Le défrichement d'une parcelle incluse dans un massif forestier d'une superficie totale supérieure à 4 ha est également soumis à autorisation préalable conformément aux articles L.341-3 et suivants du Code Forestier.

Zones humides inventoriées dans le plan de zonage de façon exhaustive :

- Afin de protéger les zones humides et leurs fonctionnalités, tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter les zones humides sont interdits excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.
- Dans ce cas, la destruction de la zone humide doit être compensée par la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, à hauteur de 100 % de la surface perdue sur le même bassin versant, ou 200% dans un autre bassin versant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Annexe

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

ETABLISSEMENTS CLASSES

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PERMIS D'AMENAGER

- Articles R441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DECLARATIONS PREALABLES PORTANT SUR UN PROJET D'AMENAGEMENT

- Articles R441-9 et R.441-10 du Code de l'Urbanisme.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
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 soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
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 de boisements.

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

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les 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."

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.