

Commune de  
**Fontaine-Simon**  
(Eure-et-Loir)

## Élaboration du plan local d'urbanisme

Prescription de l'élaboration du  
Plu le 8 décembre 2006

Plu arrêté le 27 mars 2009

Plu approuvé le 26 mars 2010



Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 26 mars 2010  
approuvant le plan local  
d'urbanisme de la commune de  
Fontaine-Simon

Le Maire,  
Jean Rousseau

# Règlement

Date :

**17 mars 2010**

Phase :

**Approbation**

**3**

Mairie de **Fontaine-Simon**, 12 rue de la Mairie, 28240 Fontaine-Simon  
Tel. : 02 37 81 83 02 / fax : 02 37 81 83 47/e-mail : fontaine-simon@wanadoo.fr  
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres  
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 Division du territoire en zones.....	6
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc.....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	11
Chapitre II - Règles applicables à la zone Up.....	12
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	12
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	12
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	15
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux.....	16
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	16
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	16
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	19
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	20
Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU.....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	21
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	26
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	27
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A.....	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	28
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	31
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	32
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N.....	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fontaine-Simon (Eure-et-Loir).

### **Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

#### **Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R. 111-4**

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

#### **Article R. 111-15**

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

#### **Article R. 111-21**

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

**B** - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

**C** - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

**D** - Protection du **patrimoine archéologique**,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**E**- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

**F** - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article **R. 421-19** du code de l'urbanisme sont soumis à **permis d'aménager**. Ces installations et travaux divers concernent :

**a)** Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

**b)** Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

**c)** La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

**d)** La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

**e)** Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

**f)** Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

**g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;

**h)** L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;

**i)** L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

**G** - Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (article **R. 421-23** du code de l'urbanisme) :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**H** - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

**I** - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

**J** - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

## **Article 3 Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Uc, Up, Uph, Ux et Uxa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 2AU et 2AUx ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, Nl et Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- 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. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Caractère de la zone

#### **Section I**

#### **nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2

Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

#### **Section II**

#### **conditions de l'occupation du sol**

Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9

Emprise au sol des constructions

Article 10

Hauteur maximale des constructions

Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13

Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

#### **Section III**

#### **possibilités maximales d'occupation du sol**

Article 14

Coefficient d'occupation du sol

## **Article 4 Adaptations mineures de certaines règles**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

# Chapitre I - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg.

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

### Article Uc 1      Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les aires de stationnement de plus de 50 unités ;
- les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

**En zone inondable** sont interdits :

- les sous-sols,
- les remblaiements ou endiguements non justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les constructions, installations et clôtures de toute nature, en particulier pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

### Article Uc 2      Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat, bureaux, commerces et services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

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

### Article Uc 3      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des 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.



## **Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade ou lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

## **Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Uc 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

## **Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 6 m.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

**En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci**, le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé d'au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages doivent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.
- Toute intervention sur le **bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** (constructions, murs,...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. (voir la *Charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti* du parc naturel régional )
- Les **annexes et extensions** doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale. De même, en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessous ne s'appliqueront pas si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Façades :**

Les seules teintes autorisées sont les tons pierre, ocré ou sablé comme indiqué dans les *Fiches architecturales et paysagères du Perche, cahier de recommandations architecturales et urbaines et les couleurs du Perche* du parc naturel régional. Le bois est autorisé peint dans des tonalités neutres ou laissé naturel.

### **Toitures**

- **Constructions principales et leurs extensions** : elles doivent être couvertes en tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge, brune, flammée ou vieillie ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 45 ° comptées par rapport à l'horizontale.
- **Vérandas ou verrières** : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.
- **Annexes et abris de jardin** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le bois et les bardeaux d'asphalte. Pour les seuls abris de jardins sont en plus

autorisées les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal du 26 février 2010.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille, d'une lisse ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum.

### **Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé **2 places par logement** sur le terrain.

### **Article Uc 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation**, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## Chapitre II - Règles applicables à la zone Up

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine ancienne.

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

#### Article Up 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

**En zone inondable**, sont interdits :

- les sous-sols,
- les remblaiements ou endiguements non justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les constructions, installations et clôtures de toute nature, en particulier pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

#### Article Up 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

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

#### Article Up 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des 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.

#### **Article Up 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

##### **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

##### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

##### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Article Up 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Article Up 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **Article Up 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **Article Up 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article Up 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

**En secteur Uph**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

## **Article Up 10      Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 6 m.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

**En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci**, le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé d'au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages doivent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article Up 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.
- Toute intervention sur le **bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** (constructions, murs,...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. (voir la *Charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti* du parc naturel régional )
- Les **annexes et extensions** doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.
- En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas si la situation existante n'est pas aggravée.
- Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.
- En secteur Uph, l'accès au garage en sous-sol est interdit.

### **Façades :**

Les seules teintes autorisées sont les tons pierre, ocré ou sablé comme indiqué dans les *Fiches architecturales et paysagères du Perche, cahier de recommandations architecturales et urbaines et les couleurs du Perche* du parc naturel régional. Le bois est autorisé peint dans des tonalités neutres ou laissé naturel.

### **Toitures**

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge, brune, flammée ou vieillie ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 30° comptées par rapport à l'horizontale.
- Vérandas ou verrières : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.
- Annexes et abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le bois et les bardeaux d'asphalte.  
Pour les seuls abris de jardins sont en plus autorisées les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal du 26 février 2010.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille, d'une lisse ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum.

### **Article Up 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé **2 places par logement** sur le terrain.

### **Article Up 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation**, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Up 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales ; le secteur Uxa est réservé aux activités non nuisantes.

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

#### **Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les affouillements et exhaussement de sol d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- **Dans toute la zone Ux sauf en secteur Uxa**, les constructions à usage hôtelier ;
- **En secteur Uxa**, sont en plus interdites les constructions à usage industriel.

#### **Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés s'ils sont liés à une activité et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments...
- **En secteur Uxa**, les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à usage hôtelier, à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.
- Les constructions et établissements accueillant des populations sensibles ne peuvent être implantés dans les secteurs de sols pollués qu'après avoir satisfait aux prescriptions de la circulaire du 8 février 2007 du ministre chargé de l'environnement.

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

#### **Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des 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.

#### **Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Alimentation en eau potable**



Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

#### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

### **Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait égal ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Ux 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 10 m.

En cas d'équipements techniques particuliers (cheminées, élévateurs, sorties techniques...) la hauteur hors tout est portée à 18 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments et par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale ;
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

#### **Façades :**

Leurs matériaux et leurs couleurs devront permettre une bonne intégration architecturale et paysagère ; les bardages bois sont recommandés.

Sont interdites les couleurs trop claires et voyantes.

#### **Couvertures :**

Les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; la couleur des toitures devra être de teinte sombre rouge brun ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment : aucun élément ou édicule technique ne doit dépasser de la limite haute de l'acrotère.

#### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal du 26 février 2010.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,5 m ;
- les grillages ou treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées ;
- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13.

### **Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles (véhicules légers et poids lourds) correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. En cas d'impossibilité architecturale technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Constructions à usage artisanal ou de bureau : une superficie au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à usage commercial : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de superficie de vente créée sera prévue.

Établissements industriels : il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre nette. En outre, il sera aménagé une superficie suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Autres établissements, entrepôts :

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

### **Article Ux 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation**, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## **Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

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

#### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions à usage agricole ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

#### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation, de service, commerce ou de bureau sont autorisées à condition que :
  - il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique et les orientations d'aménagement,
  - et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 3 000 m<sup>2</sup> (sauf s'il s'agit d'un reliquat inférieur à cette superficie à la suite d'une ou plusieurs opérations antérieures, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé),
  - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines.
- Les constructions à usage de bureaux, commerces et services si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « **plantations à réaliser** » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

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

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des 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.

Les principes d'accès figurent au document graphique.

## **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ou en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement.

## **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

## **Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 6 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

**À proximité immédiate de la zone inondable**, le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé d'au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages doivent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par l'adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.
- Les **annexes et extensions** doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.
- Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires par exemple) pourront être autorisés sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Façades :**

Les seules teintes autorisées sont les tons pierre, ocré ou sablé comme indiqué dans les *Fiches architecturales et paysagères du Perche, cahier de recommandations architecturales et urbaines et les couleurs du Perche* du parc naturel régional. Le bois est autorisé peint dans des tonalités neutres ou laissé naturel.

### **Toitures**

- **Constructions principales et leurs extensions** : elles doivent être couvertes en tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge, brune, flammée ou vieillie ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 30° comptées par rapport à l'horizontale.
- **Vérandas ou verrières** : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.
- **Annexes et abris de jardin** : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le bois et les bardeaux d'asphalte. Pour les seuls abris de jardins sont en plus autorisées les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

### **Clôtures**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal du 26 février 2010.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille, d'une lisse ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum.

## **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé **2 places par logement** sur le terrain.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation**, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), le noisetier (*Corylus avellana*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.



## **Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU**

Cette zone à urbaniser est destinée à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

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

#### **Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait supérieur ou égal à 2 m.

#### **Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.

#### **Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

# **TITRE 4**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

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

#### **Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- **En zone inondable**, sont interdits :
  - les sous-sols,
  - les remblaiements ou endiguements non justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
  - les constructions, installations et clôtures de toute nature, en particulier pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

#### **Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à la diversification de l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à 70 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).
- La continuité des chemins figurant au document graphique devra être préservée.

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

#### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des 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.

#### **Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

##### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

##### **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

##### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

##### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des routes départementales 2, 15 et 25 : les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le long des autres routes départementales : les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

#### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait supérieur ou égal à 1 m.

## **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

**En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci**, le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé d'au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages doivent être édifiés au niveau du sol naturel.

## **Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

- Les constructions à édifier ou modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments et par l'implantation de haies et de plantations.
- Toute intervention sur le **bâti ancien à valeur patrimoniale** et sur les **éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** (constructions, murs, ...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. (voir la *Charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti*)
- Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble,
  - aux constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires par exemple).

### **Façades et couvertures :**

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois est autorisé peint dans des tonalités neutres ou laissé naturel. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal du 26 février 2010.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum.

## **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation**, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les **espaces boisés classés** figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **À LA ZONE NATURELLE**



## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle d'intérêt environnemental et paysager de la commune qui comprend un secteur Nh de hameaux, un secteur NI à destination de loisirs et un secteur Np de protection stricte de la nature.

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

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
- dans le **secteur Np**, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, y compris les affouillements et exhaussements du sol, qui seraient susceptibles de porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur de ce site ;

**En zone inondable**, sont interdits :

- les sous-sols,
- les remblaiements ou endiguements non justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les constructions, installations et clôtures de toute nature, en particulier pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues, si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les changements de destination des constructions existantes en habitat, bureaux ou services sous réserve que les activités soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les annexes et les extensions des constructions et installations existantes sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
- les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>, à raison d'une construction par unité foncière, qu'il s'agisse de structure légère et sans fondation et s'ils ne sont fermés que sur trois côtés ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ; s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ainsi que pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques y compris ceux pour la lutte contre l'incendie ou l'irrigation agricole.

Sont en plus admises,

**dans le secteur Nh** : les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services ou d'artisanat sans nuisance pour le voisinage des zones habitées ;

**dans le secteur NI** :

- les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent ;
  - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements autorisés.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et

figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article **L. 123-1, 7°** du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23. Ils pourront être interdits ou soumis à condition (remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles, par exemple).

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

### **Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des 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.

### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

#### **Électricité et télécommunications**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des routes départementales 2, 15 et 25 : les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 15 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le long des autres routes départementales : les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul supérieur ou égal à 1 m.

### **Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 3 m.

En cas de réhabilitation, d'annexe ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait supérieur ou égal à 1 m.

### **Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article N9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront ne pas respecter la règle ci-dessus sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

### **Article N10 Hauteur maximale des constructions**

**En secteur Nh** la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 m.

**En zone inondable et à proximité immédiate de celle-ci**, le plancher le plus bas des constructions devra être rehaussé d'au minimum de 0,20 m par rapport au niveau de la crue centennale ou à défaut des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et changements de destination de locaux en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle. Les garages doivent être édifiés au niveau du sol naturel.

### **Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions à édifier ou modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

- Toute intervention sur le **bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° (constructions, murs, ...)** doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. (voir la *Charte de qualité pour la restauration du patrimoine bâti* du parc naturel régional)
- Toutes les règles ci-dessous pourront, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, ne pas s'appliquer :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble ;

- aux constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, notamment ceux de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles ou des matériaux nouveaux (constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'énergie renouvelable, panneaux solaires par exemple).

#### **Façades :**

Les façades seront ordonnancées en conservant le caractère architectural des constructions, en particulier par l'usage des matériaux appropriés et le dimensionnement des percements.

Les seules teintes autorisées sont les tons pierre, ocré ou sablé comme indiqué dans les *Fiches architecturales et paysagères du Perche, cahier de recommandations architecturales et urbaines et les couleurs du Perche* du parc naturel régional. Le bois est autorisé peint dans des tonalités neutres ou laissé naturel ; les tôles ondulées sont interdites en bardage.

#### **Toitures :**

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en tuiles plates ou mécaniques de teinte rouge, brune, flammée ou vieillie ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 45 ° comptées par rapport à l'horizontale.

- Vérandas ou verrières : le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

- Annexes et abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour les constructions principales, sont autorisés le bois et les bardeaux d'asphalte. Pour les seuls abris de jardins sont en plus autorisés les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

#### **Clôtures :**

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable par délibération du conseil municipal du 26 février 2010.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,5 m ;

- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut de 0,50 m de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite.

- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13.

Les clôtures sur rue réalisées exclusivement avec des panneaux de béton sont interdites

**En secteur N1**, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures des habitations légères de loisirs (exemples mobile homes...) ne sont pas réglementées. Leurs façades seront de couleur neutre.

### **Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé **2 places par logement** sur le terrain.

### **Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation**, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Les **espaces boisés classés** figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*