

Commune de

LA LOUPE

(Eure-et-loir)

2^{ème} révision du plan local d'urbanisme

- . Pos approuvé le 5 avril 1989,
- . 1^{ère} modification approuvée le 13 septembre 1989.
- . 1^{ère} révision approuvée le 22 février 1995
- . 2^{ème} révision du Plu prescrite le 2 octobre 2003
- . Révision simplifiée du Plu approuvée le 23 juin 2005
- . Plu arrêté le 5 octobre 2006
- . Plu approuvé le 20 septembre 2007



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
du 20 septembre 2007
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de La Loupe

Le maire,

Règlement

Date :

5 septembre 2007

Phase :

Approbation

3

Mairie de La Loupe 28240 La Loupe Tél. : 02 37 81 10 20 / fax : 02 37 81 26 56
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / 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.....	5
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	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	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	16
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc.....	17
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	17
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	21
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	24
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	25
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU.....	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	29
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx.....	30
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	31
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	33
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU.....	34
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	34
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	35
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	36
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A.....	37
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	37
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	39
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	40
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N.....	41
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	42
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol	44

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 La Loupe (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. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique. »

Article R. 111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-4

« 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées et de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. « L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »

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 R. 111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi numéro 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 ». »

Article R. 111-21

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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, article L. 531-14 du code du patrimoine.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles du Centre.

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 installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme, ces articles régissant - le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

G - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

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

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

J - Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans les zones Ua, Ub, Uc, A et N.

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 : Ua, Ub, Uc, 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, 1AUx, 1AUxa, 2AU et 2AUxa ;
- 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 son secteur N1 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 Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre ville. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions et installations à usage agricole ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. les déchetteries ;
7. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
9. les garages collectifs de caravanes ;
10. les affouillements et exhaussements de sols ;
11. dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

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

1. les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'il s'agit du complément d'une activité liée à l'automobile comme les garages automobiles ;
2. dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions ;
3. Les éléments architecturaux et urbains identifiés au titre de l'**article L. 123-1, 7°** et repérés au plan de zonage par une trame, doivent être préservés. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
4. 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 plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation publique. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 2 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- 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,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation pourra être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Le long des portions de voies indiquées au document graphique par la légende "implantation à l'alignement obligatoire", la construction principale doit être implantée à l'alignement.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des 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. L'implantation est obligatoire sur une au moins des limites séparatives.

Les règles ci-dessus pourront 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 de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 m.

Cette règle pourra 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, de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti ».

Article Ua 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.

- 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.

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

Toitures :

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule) ou en matériaux d'aspect identique.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 40 °. Dans certains cas particuliers, architecture contemporaine, bâtiments annexes, dispositions architecturales spécifiques (toit à brisis et terrasson...), les terrasses à faibles pentes en zinc, cuivre ou plomb pourront être autorisées.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Bâtiments annexes et verrières : les annexes et verrières pourront être à un seul versant à condition qu'elles soient adossées à un bâtiment ou un mur de clôture. La pente pourra être limitée à 25°. L'emploi de matériaux tel que le verre transparent ou le bac acier prélaqué peuvent être autorisés sous réserve d'une teinte en harmonie avec les toits environnants.

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.

Pour les abris de jardin ; les tôles ondulées sont interdites en bardage.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciments, briques creuses ...) ne pourront être laissés apparents ; sauf en cas particulier, les matériaux d'imitation, fausses poutres, en mousse de polyuréthane, habillage dits décoratifs, etc. ainsi que les architecture étrangères à la région sont interdits.

Clôtures :

Le long des voies ouvertes à la circulation publique. Les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5/5 x 22) en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;

- les barreaudages 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 ou en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures grillagées peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient de teinte sombre et noyée dans une haie vive d'essence locale.

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

Toutes les règles ci-dessus pourront 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, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale,
- à l'architecture dite « haute qualité environnementale » ou en cas d'utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple).

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité architecturale et technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- **Constructions à usage d'habitation** : il est demandé 2 places par logement individuel, 1 place par logement collectif et par logement aidé par l'état y compris en cas de changement de destination.
- **Constructions à usage d'artisanat, de bureau ou de services** : pour les constructions d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 50 m², il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.
- **Constructions à usage commercial** : pour les constructions d'une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 150 m², il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- **Constructions à usage d'hôtel**, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- **Constructions à usage d'établissement de soins et de repos**, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- **Constructions à usage d'établissement d'enseignement**, il est exigé 1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **haies le long des voies ouvertes à la circulation publique**, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine ancienne. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions et installations à usage agricole ;
5. les déchetteries ;
6. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. les garages collectifs de caravanes ;
9. les affouillements et exhaussements de sols ;
10. dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

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

1. les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés s'il s'agit du complément d'une activité liée à l'automobile comme les garages automobiles ;
2. dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions ;
3. Les **éléments architecturaux et urbains identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7°** et repérés au plan de zonage par une trame, doivent être préservés. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments construits sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.
4. 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 plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les accès des constructions situées le long de la route départementale 25 se verront imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité voire seront interdits par le gestionnaire de la voirie.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique : les constructions peuvent être édifiées, soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation publique, le retrait étant alors égal ou supérieur à 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des 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.

Les règles ci-dessus pourront 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, de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 m.

Ces règles pourront 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, de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

Article Ub 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 formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.
 - 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.
- Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

Toitures :

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule) ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 30°.
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- 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 abris de jardins sont en plus autorisées les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Pour les abris de jardin, le bois est autorisé peint ou laissé naturel ; les tôles ondulées sont interdites en bardage.

Clôtures :

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 maximale de 1,5m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; ces clôtures pourront être installées sur muret-bahut de 0,50 m de hauteur en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel ou en maçonnerie enduite et panneaux béton ; la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,5m.

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

Toutes les règles ci-dessus pourront 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, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale
- à l'architecture dite « haute qualité environnementale » ou en cas d'utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple).

Article Ub 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.

En cas d'impossibilité architecturale et technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- Constructions à usage d'**habitation** : il est demandé 2 places par logement individuel, 1,5 place par logement collectif et 1 place par logement aidé par l'état y compris en cas de changement de destination.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 25 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Constructions à usage d'**artisanat, de bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage **commercial** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Constructions à usage d'**hôtel**, il est exigé 1,5 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage d'**établissement de soins et de repos**, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage d'**établissement d'enseignement**, il est exigé 1,5 place de stationnement par classe. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- 30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire de stationnement.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine récente. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

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

1. les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions et installations à usage agricole ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. les déchetteries ;
7. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
9. les garages collectifs de caravanes ;
10. les affouillements et exhaussements de sols ;
11. dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites 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

1. les dépôts de véhicules en ordre de marche sont autorisés :
 - s'il s'agit du complément d'une activité liée au négoce ou à la réparation d'automobiles comme les garages automobiles
 - ou si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments ;
2. dans la zone **inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions ;
3. 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 L. 442-2.
4. 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 plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 ;
5. **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et de 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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique : les constructions doivent être implantées recul égal ou supérieur à 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparative

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des 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.

La règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

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

Article non réglementé.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 m.

Ces règles pourront 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, de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

Article Uc 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 formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

Toitures :

- Constructions principales et leurs extension : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule) ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- 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 abris de jardins sont en plus autorisées les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Pour les abris de jardin, le bois est autorisé peint ou laissé naturel ; les tôles ondulées sont interdites en bardage.

Clôtures :

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 maximale de 1,5 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; 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 et panneaux béton ; la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,5m.

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

Toutes les règles ci-dessus pourront 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, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale
- à l'architecture dite « haute qualité environnementale » ou en cas d'utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple).

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.

En cas d'impossibilité architecturale et technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- Constructions à usage d'**habitation** : il est demandé 2 places par logement individuel, 1,5 place par logement collectif et 1 place par logement aidé par l'État y compris en cas de changement de destination.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à la moitié du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Constructions à usage **d'artisanat, de bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage **commercial** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Constructions à usage **d'hôtel**, il est exigé 1,5 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage **d'établissement de soins et de repos**, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- Constructions à usage **d'établissement d'enseignement**, il est exigé 1,5 place de stationnement par classe. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

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

- 30 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire de stationnement.
- Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- 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 plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

Chapitre IV - 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, le secteur Uxp à des activités non polluantes.

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

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

1. les constructions à usage agricole ;
2. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
3. les déchetteries ;
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. les parcs d'attractions ;
6. dans le **secteur Uxa**, sont en plus interdites les installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
7. dans le **Secteur Uxp** sont en plus interdits les établissements ou installations polluantes dont les rejets sont susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
8. dans la zone **inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

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

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont directement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité économique
 - et si elles sont intégrées dans le volume principal à usage d'activités
 - ou s'il s'agit d'extension mesurée d'une habitation existante.
2. les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés :
 - s'il s'agit du complément d'une activité autorisée dans la zone ;
 - et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
3. 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 ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques ;
4. dans la zone **inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions ;
5. Zones de **bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les principes de desserte figurant au plan de zonage le long de la Rd 998 entre les carrefours avec la rue de Beauce et l'avenue Charles-de-Gaulle et la rue du Thymerais devront être respectés.

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutes les surfaces imperméabilisées devront être raccordées au regard de branchement aux frais de l'occupant. Aucun dispositif d'évacuation directe dans le sous-sol ne sera autorisé. Des ouvrages de rétention et de traitement seront prévus si nécessaires.

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 6 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur hors tout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de l'unité foncière. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions hors tout ne doit pas dépasser 13 m. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante. Des dépassements pourront être autorisés pour les équipements techniques des bâtiments : tour de séchage, cheminée, silo, élévateur...

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, par l'implantation de haies et de plantations.

Façades :

Les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres ;
- clins de bois laissés naturels ou peints dans les teintes sombres ;
- maçonneries d'aspect traditionnel (briques, pierres...) ou enduites de teinte foncée (ocre foncé, rose foncé, beige foncé...).

Couvertures :

Les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits ; la couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; 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 :

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.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extensions : en cas de construction préexistante, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble.

Article Ux 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.

En cas d'impossibilité architecturale et technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- Constructions à usage de **bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage commercial il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30 m² de surface de vente.
- Constructions à usage artisanal, il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche 50 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage d'hôtel, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage d'établissement de soins et de repos, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- Constructions à usage d'établissement d'enseignement, il est exigé 1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les deux roues.

De plus, sur la parcelle, il devra être aménagé une aire d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

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

- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences exigées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.(voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

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 V - 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

1. les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions et installations à usage agricole ;
5. les déchetteries ;
6. les dépôts de véhicules hors d'usage ou non ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. les garages collectifs de caravanes ;
9. les affouillements et exhaussements de sols ;
10. 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.

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

- 1 - Les constructions sont autorisées à condition que :
 - a - il s'agisse d'une opération *d'ensemble* qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique et les principes aux orientations d'aménagement,
 - b - et qu'elle s'intègre dans un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5 000 m² (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),
 - c - et qu'elle réserve les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
- 2 - Les **affouillements et exhaussements du sol** sont autorisés 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 ou déclarés d'utilité publique et pour des raisons de sondages ou de fouilles archéologiques ;
- 3 - Les **constructions à usage artisanal** à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone, et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à l'activité des habitants, et que des dispositions soient prises pour ne pas créer de nuisances au milieu environnant.
- 4 - **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Les principes de desserte des opérations figurent au plan de zonage.

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (récupération des eaux pluviales : cuves enterrées ou non, noues...).

Réseaux électriques et de 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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ouvertes à la circulation publique. En cas d'implantation en recul, celui-ci sera compris entre 3 m et 15 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des 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.

La règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximum des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 6 m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU 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 formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises

Toitures :

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule) ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- 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 abris de jardins sont en plus autorisées les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois (dans des teintes s'harmonisant avec le paysage local), en enduits teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Le Blanc pur est interdit

Pour les abris de jardin, le bois est autorisé peint ou laissé naturel ; les tôles ondulées sont interdites en bardage.

Clôtures :

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 maximale de 1,5 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ; 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 et panneaux béton ; la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,5 m.
- les haies composées d'essences décrites à l'article 13, maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en cas d'architecture dite « haute qualité environnementale » ou en cas d'utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple).

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.

En cas d'impossibilité architecturale et technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- Constructions à usage d'**habitation** : il est demandé 2 places par logement individuel ou collectif et 1 place par logement aidé par l'état y compris en cas de changement de destination.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins

égal à 25 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

- Constructions à usage **d'artisanat, de bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage **commercial** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- Constructions à usage **d'hôtel**, il est exigé 1,5 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage **d'établissement de soins et de repos**, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- Constructions à usage **d'établissement d'enseignement**, il est exigé 1,5 place de stationnement par classe. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

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

- 30 % de la surface de chaque terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire de stationnement.
- Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- 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 plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).
- Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences exigées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.(voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités ; le secteur 1AUxa est réservé à des activités non nuisantes.

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

Article 1AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à usage agricole ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. les parcs d'attractions ;
4. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
5. dans la zone **inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
6. dans le **secteur 1AUxa**, sont en plus interdites les installations susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
7. 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.

Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activité sont autorisées à condition que :
 - a - l'opération s'intègre dans les orientations d'aménagement et dans une opération d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5 000 m² (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),
 - b - et qu'elles réservent les possibilités d'urbanisation sur toutes les parcelles voisines ;
2. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées :
 - si elles sont directement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'activité économique
 - et si elles sont intégrées dans le volume principal à usage d'activités.
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers, et de véhicules hors d'usage sont autorisés :
 - s'il s'agit du complément d'une activité autorisée dans la zone ;
 - et si des dispositions sont prises pour qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public : murs, haies, disposition des bâtiments... ;
4. 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 ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques ;
5. les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les principes de desserte figurant au plan de zonage devront être respectés.

Article 1AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer ; celui-ci sera égal ou supérieur à 6 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur hors tout de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité.

Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de l'unité foncière. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions hors tout ne doit pas dépasser 13 m.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Des dépassements pourront être autorisés pour les équipements techniques des bâtiments : tour de séchage, cheminée, silo, élévateur...

Article 1AUx 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, par l'implantation de haies et de plantations.

-Façades :

Les matériaux suivants sont autorisés :

- bardages métalliques peints dans les teintes sombres ;
- clins de bois ;
- maçonneries d'aspect traditionnel (briques, pierres...) ou enduites de teinte foncée (ocre foncé, rose foncé, beige foncé...).

-Couvertures :

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

Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment.

Clôtures :

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.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUx 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.

En cas d'impossibilité architecturale et technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- Constructions à usage de **bureau ou de services**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage **commercial** il est exigé 1 place de stationnement par tranche 30 m² de surface de vente.
- Constructions à usage **artisanal**, il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors œuvre nette.
- Constructions à usage **d'hôtel**, il est exigé 1,5 place de stationnement par chambre.
- Constructions à usage **d'établissement de soins et de repos**, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- Constructions à usage **d'établissement d'enseignement**, il est exigé 1,5 place de stationnement par classe. Ces établissements devront comporter en outre une aire de stationnement pour les deux roues.

De plus, sur la parcelle, il devra être aménagé une aire d'évolution des poids lourds pour toute construction et installation susceptible d'être desservie par ces véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

Article 1AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

- Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences exigées sont les suivantes : essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.(voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

Chapitre VII - 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. Le secteur 2AUxa est destiné à accueillir des activités économiques.

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 bâtiments agricoles s'ils sont sans fondation (serres par exemple) ;
- les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Lorsqu'elles sont situées le long des routes départementales, les constructions nouvelles pourront se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité voire interdites.

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

Article non réglementé.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

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 VIII - 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*. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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.

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

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
3. Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
 - d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes,
 - et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés 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 ou déclarés d'utilité publique ;
5. 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 L. 442-2.
6. **Zones de bruit** : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de la Rd 928, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 75 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la

proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, et aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 15 m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait sera porté à la moitié de la hauteur hors tout des constructions et installations à édifier avec un minimum de 4 m vis-à-vis des parcelles limitrophes à usage d'habitation préexistantes.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

Article non réglementé.

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

Prescriptions générales

Les constructions 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).

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

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.

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 également recommandé.

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Clôtures :

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.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de l'**article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, lierre, troène commun, etc.. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche)

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 IX - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle qui correspond aux secteurs intéressants de la commune ; dans le secteur NI sont autorisées les constructions et installations à usage de *loisirs*. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

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

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
2. Dans la **zone inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites 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

1. Les changements de destination des constructions existantes s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ;
2. les annexes et les extensions des constructions et installations existantes (y compris les constructions et installations à usage agricole) si elles sont mesurées ;
3. les constructions à usage d'activités *équestres* (manèges, pensions pour chevaux...) si elles sont situées à plus de 100 m de toute habitation existante ;
4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés 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 liés à des projets d'intérêt collectif ou déclarés d'utilité publique (voirie, ouvrages hydrauliques...);
5. les abris pour animaux si :
 - ils sont ouverts au moins sur une face
 - et s'il s'agit de constructions légères sans fondation
 - et si leur surface est inférieure à 30 m²
 - et s'ils sont situés à plus de 75 m de toute parcelle classée en zone U ou AU ;
6. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
7. dans la zone **inondable** reportée au document graphique par une trame particulière, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions ;
8. 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 L. 442-2.
9. 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 plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

Sont en plus autorisés dans le secteur NI :

1. les constructions, installations et travaux divers s'ils sont liés à la pratique collective de camping, de caravaning, de loisirs, sports, d'activités pédagogiques et socio-culturelles ;
2. les parcs d'attractions si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ; les aires de jeux et sports si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de la Rd 928, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 35 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 15 m. Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas de façon à assurer la cohérence architecturale et urbanistique de l'ensemble bâti.

Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des 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.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article N10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises.

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

préservé -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.

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.

Pour les abris de jardin, le bois est autorisé peint ou laissé naturel ; les tôles ondulées sont interdites en bardage.

Toitures :

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (minimum 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 30°.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- 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 abris de jardins sont au plus autorisés les tôles en acier nervurées et prépeintes (« bac acier ») ; les tôles ondulées sont interdites.

Clôtures :

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

Toutes les règles ci-dessus pourront 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, à l'architecture dite « haute qualité environnementale » ou en cas d'utilisation d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple).

Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

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

- Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisements...) identifiés au titre de **l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme** et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, lierre, troène commun, etc. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé
