

Département d'Eure-et-Loir

Champrond - en - Gâtine



PLAN LOCAL d'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 24 septembre 2009
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

5

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UH	20
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	34
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	41
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	50
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	51
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	57
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	58
ANNEXES	65

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Champrond-en-Gâtine.

Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'arrêt du PLU.

Article L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L.111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L 111- 7

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111.9 et L.111-10 ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa et L. 311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

Article L 111- 8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L 111 - 9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

Article L 111 - 10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L 111 - 11

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L.123-6

(...) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L 123-1 7°

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

Article L.332-6 et suivants relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles

2. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants.

Il est rappelé en outre,

Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

Article R 111 - 15

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

S'applique également les articles suivants,

Article R 130 - 1 :

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

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol. La liste est jointe en annexe du PLU.

4. Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain

Article L.211-1

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

5. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L. 111-3 du code rural doit être prise en considération.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

6. Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés notamment :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
-

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines dites "**zones U**", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement :

On distingue :

- o une zone **UA** qui englobe les constructions du bourg,

La zone UA comprend deux secteurs particuliers : un secteur **UAs**, qui englobe les bâtiments de l'ancien relais de chasse ainsi qu'un secteur **UAh** dans lequel la réglementation concernant les hauteurs des constructions diffère de celle de la zone UA.

La zone UA comprend trois sous-secteurs particuliers **UAbr**, **UAhbr** et **UAsbr** dans lesquels les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.

- o une zone **UH** qui englobe le hameau de Beaurepaire,
- o une zone **UX** définie autour de la zone d'activités du Champtier de la Ferme.

La zone UX comprend un sous-secteur particulier **UXbr** dans lequel les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.

- Les zones à urbaniser dites "**zones AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

Elles se décomposent de la manière suivante :

- o les zones **1AU**, non équipées, et destinées à l'urbanisation future à court terme,

La zone 1AU comprend un secteur **1AUh** dans lequel la réglementation concernant les hauteurs des constructions diffère de celle de la zone 1AU.

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs particuliers **1AUbr** et **1AUhbr** dans lesquels les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.

- o la zone **1AUX** qui permettra le développement de la zone d'activités du Champtier de la Ferme,

La zone 1AUX comprend un sous-secteur **1AUXbr** dans lequel les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.

- o la zone **2AUX** destinée au développement à long terme de la zone d'activités du Champtier de la Ferme,

- La zone agricole dite "zone **A**", strictement réservée à l'agriculture, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

- La zone naturelle dite "zone **N**", constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Elle comprend :

- o un secteur **NHameau** (NH), qui englobe les constructions isolées situées à l'Ouest du bourg ainsi que les écarts de Bois Gilet et du Grand Beauvais

Le secteur NH comprend un sous-secteur **NHbr** dans lequel les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique.

- o un secteur **NLoisirs** (NL) destiné à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme et un secteur **NLc** destiné à l'accueil touristique dans des cabanes perchées.

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

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

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)

Article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol (C.E.S.)

Article 10 : Hauteur de construction

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U comprend :

- une zone **UA** qui englobe les constructions du centre bourg,
- une zone **UH** qui englobe le hameau de Beaurepaire.
- une zone **UX** définie au niveau de la zone d'activités du Champ tier de la Ferme,

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UA** est une zone destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Elle comprend

- un **secteur UAs** qui englobe les bâtiments de l'ancien relais de chasse. Ce secteur est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations ou d'activités compatibles avec le voisinage, dans le respect du bâti existant,

Dans le secteur **UAs**, le pétitionnaire devra se référer aux principes d'aménagement définis dans la pièce n°3 du P.L.U. "Orientations d'aménagement"

- un **secteur UA_h**, défini à l'Est du village, où la hauteur des constructions autorisée est limitée par rapport au reste du village.

La zone UA comprend trois sous-secteurs particuliers **UA_{br}**, **UA_{sbr}** et **UA_{hbr}** caractérisés par des nuisances sonores générées par la proximité de la RD923. Dans ces secteurs, les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique minimum conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2003-0883 du 26 septembre 2003.

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

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage en particulier les nouvelles Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.),
- la création de nouvelles structures d'exploitation agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

UA 2.1 : Rappel

Les travaux ayant pour effet de détruire une construction concernée par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumise à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UA 2.2 : Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- les constructions et leurs annexes (garages, vérandas etc....) répondant au caractère général de la zone à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les extensions et les aménagements conservatoires,
- les reconstructions après sinistre des bâtiments existants à l'exception de ceux répertoriés sur les plans de zonage, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de préservation du caractère architectural originel et la qualité du patrimoine rural existant,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES et VOIRIE

UA3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UA3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

UA4.2 – Assainissement

• Eaux usées

a) Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

b) Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

UA4.3 – Electricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

UA4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UAs, l'emprise au sol est fixée à un tiers de la surface du terrain.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

UA10.2 – Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale qui ne pourra excéder 9 mètres.

Pour toutes les autres constructions (annexes, garages), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Dans le secteur **UAh**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

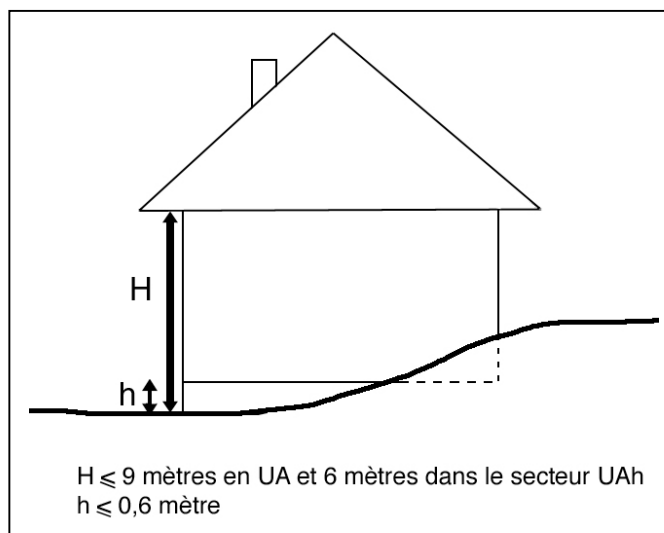
UA11.1 – Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

UA11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.



UA11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les actions de réhabilitation doivent respecter et conforter l'architecture traditionnelle des constructions.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

UA11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² seront, de préférence, couvertes avec les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale afin de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives devront rester minoritaires en façade. Les pétitionnaires pourront consulter un nuancier de couleurs mis à disposition par le Parc Naturel Régional du Perche.

UA11.5 – Toitures

UA11.5.1 – Pentes

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

UA11.5.2 – Matériaux de couverture

Pour les toits à pente traditionnelle des maisons d'habitation et leurs annexes, l'emploi de petites tuiles de pays ou d'aspect similaire ainsi que de l'ardoise ou d'aspect similaire est exigé.

UA11.6 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elle doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

UA11.7 – Clôtures

UA 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

UA 11.7.2 - Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments de services d'intérêt collectif ni aux équipements publics d'infrastructure.

Il n'est pas fixé de C.O.S **dans le secteur UAs.**

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE UH 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UH** englobe le hameau de Beaurepaire et a une vocation résidentielle. Elle peut également accueillir des activités compatibles avec l'habitat (services). Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage en particulier les nouvelles Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.),
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

UH2.1 : Rappel

Les travaux ayant pour effet de détruire une construction concernée par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumise à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

UH2.2 : Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH1 et notamment :

- les constructions et leurs annexes (garages, vérandas etc...) répondant au caractère général de la zone à usage d'habitation ou d'équipements collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de préservation du caractère architectural originel et la qualité du patrimoine rural existant,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 : ACCES et VOIRIE

UH 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UH 3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

UH 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

a) Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, le cas échéant.

b) Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

UH 4.3 – Electricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

UH 4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UH10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

UH10.2 – Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale qui ne pourra excéder 6 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- extension, réfection ou reconstruction de bâtiments existants,
- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

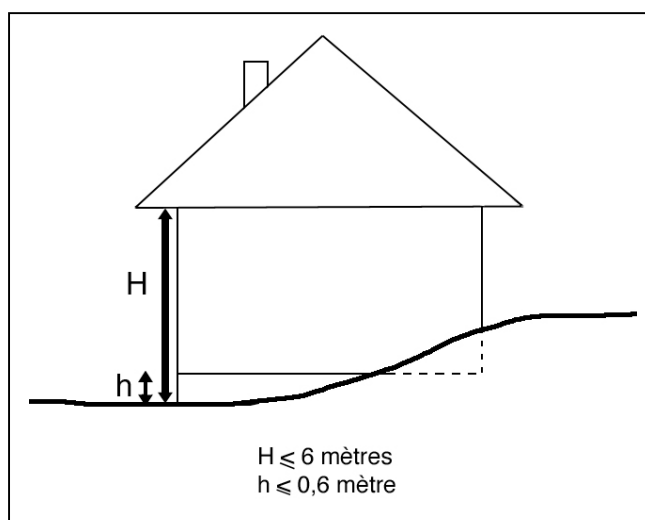
UH11.1 – Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

UH11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.



UH 11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les actions de réhabilitation doivent respecter et conforter l'architecture traditionnelle des constructions.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

UH 11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² seront, de préférence, couvertes avec les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale afin de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives devront rester minoritaires en façade. Les pétitionnaires pourront consulter un nuancier de couleurs mis à disposition par le Parc Naturel Régional du Perche.

UH 11.5 – Toitures**UH11.5.1 – Pentes**

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

UH11.5.2 – Matériaux de couverture

Pour les toits à pente traditionnelle des maisons d'habitation et leurs annexes, l'emploi de petites tuiles de pays ou d'aspect similaire ainsi que de l'ardoise ou d'aspect similaire est exigé.

UH 11.6 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elle doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

UH 11.7 – Clôtures

UH 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

UH 11.7.2 - Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments de services d'intérêt collectif ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UX** englobe la zone d'activités du Champtier de la Ferme. Elle est réservée aux installations à caractère industriel et artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Les activités susceptibles de s'installer dans cette zone doivent tenir compte du réseau routier de la commune.

La zone UX comprend un sous-secteur **UXbr** caractérisé par des nuisances sonores générées par la proximité de la RD 923. Dans ce secteur, les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique minimum conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2003-0883 du 26 septembre 2003.

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

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes,
- les dépôts de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX1 et notamment :

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts et de service à condition que les activités inhérentes ne présentent aucun danger, ni n'entraînent aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ou aux quartiers voisins,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les installations et travaux divers ainsi que les constructions nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES et VOIRIE

UX 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UX 3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX 4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

UX 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

UX 4.3 – Electricité - gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

UX 4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de télécommunication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées avec un recul de 5 mètres au minimum de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à créer.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UX 10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

UX 10.2 – Dispositions applicables

La hauteur des bâtiments est limitée à :

- 12 mètres pour les bâtiments et locaux nécessaires à l'activité,
- 6 mètres pour les bâtiments annexes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UX 11.1 – Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

UX 11.2 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

UX 11.3 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de la construction principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

L'emploi de bardage bois ou teintés de couleurs sombres est préconisé. L'utilisation de la couleur blanche, des couleurs trop claires et des rayures de couleurs vives doit être évité.

D'autres dispositions sont possibles

- dans les cas d'extension, de réfection ou de reconstruction de bâtiments existants.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

UX 11.4 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles :

- dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine, et notamment les toits en terrasse,
- dans le cas d'une recherche d'économie ou de production d'énergie si les équipements sont parallèles aux plans de toiture.

D'autres dispositions peuvent être appliquées pour certaines parties de bâtiments (auvent, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.

UX 11.5 – Clôtures

UX 11.5.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

UX 11.5.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Des aires de stationnement doivent être prévues en nombre suffisant pour assurer le stationnement :

- des véhicules de livraison et de services,
- des véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- des véhicules de visiteurs.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones destinées à l'urbanisation à terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat et/ou d'activités.

Le PLU distingue :

- les zones **1AU** urbanisables à court terme à vocation principale d'habitat,
- la zone **1AUX** destinée à l'extension de la zone d'activités du Champtier de la Ferme,
- une zone **2AUX** destinée au développement à long terme de la zone d'activités du Champtier de la Ferme.

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

- Identification de la zone 1 AU

La **zone 1AU** est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court terme en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone 1AU comprend **un secteur 1AUh**, qui englobe les secteurs d'extension situés sur la rive droite du village et à Beaurepaire, dans lesquels la hauteur des constructions autorisée est limitée par rapport aux autres secteurs d'extension.

La zone 1AU comprend deux sous-secteurs particuliers **1AUbr** et **1AUhbr** caractérisés par des nuisances sonores générées par la proximité de la RD 923. Dans ces secteurs, les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique minimum conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2003-0883 du 26 septembre 2003.

- Conditions d'ouverture des zones 1AU

L'ouverture d'une zone 1AU est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (objectif de développement démographique et de construction) ainsi que les principes des orientations particulières d'aménagement, auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU – Orientations d'aménagement)

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- la création de sièges d'exploitation agricoles,
- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 et notamment :

- les constructions et leurs annexes (garages, vérandas etc...) répondant au caractère général de la zone à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services sous réserve que des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de préservation du caractère architectural originel et la qualité du patrimoine rural existant,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 : ACCES et VOIRIE****1AU 3.1 - Rappel**

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

1AU 3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

1AU 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

a) Réseau collectif existant

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

b) Assainissement collectif inexistant

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

1AU 4.3 – Electricité - gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

1AU 4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de télécommunication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments ainsi que pour la construction d'annexes.

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

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1AU 10.1 – Définition**

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

1AU 10.2 – Dispositions applicables

Les constructions à usage d'habitation comporteront au maximum trois niveaux habitables pour une hauteur maximale qui ne pourra excéder 9 mètres.

Pour toutes les autres constructions (annexes, garages), la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Dans le secteur 1AU h , la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

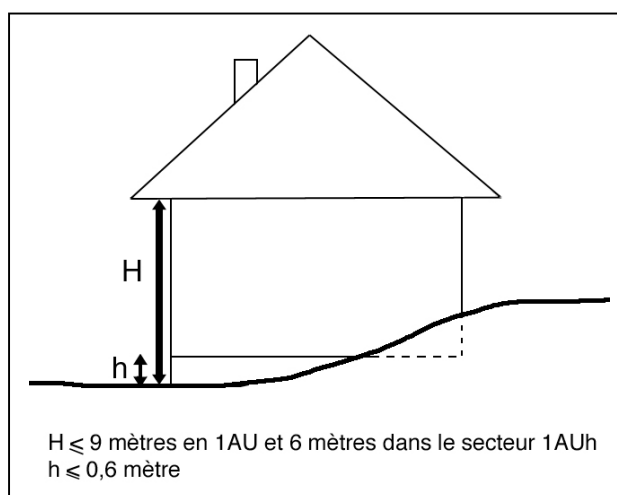
1AU 11.1 – Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
(article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

1AU 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.



1AU 11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

1AU 11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² seront, de préférence, couvertes avec les mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale afin de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives devront rester minoritaires en façade. Les pétitionnaires pourront consulter un nuancier de couleurs mis à disposition par le Parc Naturel Régional du Perche.

1AU 11.5 – Toitures**1AU11.5.1 – Pentès**

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

1AU11.5.2 – Matériaux de couverture

Pour les toits à pente traditionnelle des maisons d'habitation et leurs annexes, l'emploi de petites tuiles de pays ou d'aspect similaire ainsi que de l'ardoise ou d'aspect similaire est exigé.

1AU 11.6 – Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elle doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

1AU 11.7 – Clôtures

1AU 11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1AU 11.7.2 - Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments de services d'intérêt collectif ni aux équipements publics d'infrastructure.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX 0 : CARACTERE DE LA ZONE

• Identification de la zone 1AUX

La **zone 1AUX** est une zone proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée au développement futur de la zone d'activités du Champrier de la Ferme. Elle est réservée aux installations à caractère industriel et artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Les activités susceptibles de s'installer dans cette zone doivent tenir compte du réseau routier de la commune.

La zone 1AUX comprend un sous-secteur particulier 1AUX br caractérisé par des nuisances sonores générées par la proximité de la RD 923. Dans ces secteurs, les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique minimum conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2003-0883 du 26 septembre 2003

• Conditions d'ouverture de la zone 1AUX

La zone 1AUX pourra être ouverte à l'urbanisation après examen et délibération du Conseil Municipal d'un projet compatible avec le et dans le respect des principes d'organisation définis dans les orientations d'aménagement.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et respectant les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

ARTICLE 1AUX : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture de carrières
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes,
- les dépôts de carcasses de véhicules hors d'usage.

ARTICLE 1AUX2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX1 et notamment :

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts et de service à condition que les activités inhérentes ne présentent aucun danger, ni n'entraînent aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone,
- les installations et travaux divers ainsi que les constructions nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3 : ACCES et VOIRIE

1AUX 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

1AUX 3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUX 4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

1AUX 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées (ménagères et vannes) dans les caniveaux est interdite. Il en est de même pour leur évacuation souterraine dans les égouts pluviaux.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

• Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

1AUX 4.3 – Electricité - gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

1AUX 4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de télécommunication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées avec un recul de 5 mètres au minimum de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à créer.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1AUX 10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

1AUX 10.2 – Dispositions applicables

La hauteur des bâtiments est limitée à :

- 12 mètres pour les bâtiments et locaux nécessaires à l'activité,
- 6 mètres pour les bâtiments annexes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUX 11.1 – Rappel

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 de 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 (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

1AUX 11.2 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

1AUX 11.3 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de la construction principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

D'autres dispositions peuvent être appliquées dans les cas d'extension, de réfection ou de reconstruction de bâtiments existants.

1AUX 11.4 – Toitures

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles :

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

1AUX 11.5 – Clôtures

1AUX 11.5.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1AUX11.5.2 - Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Des aires de stationnement doivent être prévues en nombre suffisant pour assurer le stationnement :

- des véhicules de livraison et de services,
- des véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- des véhicules de visiteurs.

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AUX 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

1AUX 13.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

ARTICLE 2AUX 0 : CARACTERE DE LA ZONE

- Identification de la zone 2AUX

La **zone 2AUX** est une zone proche d'une zone urbanisée. Elle n'est pas encore équipée. Elle est destinée au développement à long terme de la zone d'activités du Champrier de la Ferme. Elle est donc réservée aux installations à caractère industriel et artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Les activités susceptibles de s'installer dans cette zone doivent tenir compte du réseau routier de la commune.

- Conditions d'ouverture des zones 2AUX

L'ouverture de la zone 2AUX est conditionnée par :

- une modification du Plan Local d'Urbanisme ,
- la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement et qui intégrera, le cas échéant, les principes des orientations particulières d'aménagement.

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

ARTICLE 2AUX 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sans objet

ARTICLE 2AUX 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

Sans objet

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 : ACCES et VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AUX 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AUX 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUXx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** est une zone non équipée qu'il y a lieu de préserver en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité liée à l'agriculture.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les activités de diversification agricole (gîte rural, camping à la ferme ...) si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE

A3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

A3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A4.1 – Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

A4.2 – Assainissement

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

• Eaux pluviales :

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

A 4.3 – Electricité - gaz

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

A 4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de télécommunication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions devront être édifiées à un minimum de :

- 30 mètres de l'axe des routes départementales,
- 20 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif. Des dispositions différentes pourront également être admises dans le cas de la construction d'annexes.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**A 10.1 – Définition**

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions Sans objet pour les bâtiments agricoles.

A 10.2 – Dispositions applicables

Sans objet pour les bâtiments agricoles.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes auront une hauteur maximale autorisée de 6 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- extension, réfection ou reconstruction de bâtiments existants,
- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A 11.1 – Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

A 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

A 11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

A 11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé. Les enduits doivent être traités simplement.

L'emploi de bardage bois ou teintés de couleurs sombres est préconisé. L'utilisation de la couleur blanche, des couleurs trop claires et des rayures de couleurs vives doit être évité. Les pétitionnaires pourront consulter un nuancier de couleurs mis à disposition par le Parc Naturel Régional du Perche.

A 11.5 – Toitures**UA11.5.1 – Pentes**

D'une manière générale, les toitures des constructions à usage d'habitation auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

UA11.5.2 – Matériaux de couverture

Pour les toits à pente traditionnelle des maisons d'habitation et leurs annexes, l'emploi de petites tuiles de pays ou d'aspect similaire ainsi que de l'ardoise ou d'aspect similaire est exigé.

A 11.6– Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une ouverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elle doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

A11.7 – Clôtures

A11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

A11.7.2 - Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sont autorisés :

- les murs pleins,
- les haies vives,
- les murs bahuts surmontés d'une lisse,
- les clôtures à claire voie.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions et des exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**A 13.1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

A 13.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et des ses paysages ou des risques naturels prévisibles.

Cette zone comprend :

- un **secteur Nhameaux** (NH) qui englobe les constructions des hameaux de Bois Gilet et Grand Beauvais ainsi que les constructions situées à l'ouest du bourg,
- un **secteur Nloisirs** (NL) destiné à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme au sein duquel on distingue
- un secteur **NLc**, destiné à l'activité d'accueil touristique dans des cabanes perchées.

Le secteur NH comprend un sous-secteur particulier NHbr caractérisé par des nuisances sonores générées par la proximité de la RD 923. Dans ce secteur, les constructions neuves doivent faire l'objet d'un isolement acoustique minimum conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2003-0883 du 26 septembre 2003.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- l'ouverture de carrières,
- l'aménagement de terrain de stationnement de caravanes et le stationnement des caravanes et des mobile homes.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL ADMISES

N2.1 : Rappel

Les travaux ayant pour effet de détruire une construction concernée par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme et non soumise à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

N2.2 : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, ouvrages et constructions d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés à la construction d'ouvrages autorisés par le caractère de la zone,
- les annexes, aménagements conservatoires, extensions de bâtiments existants et leur reconstruction après sinistre,
- les constructions à usage agricole liées à une activité existante dans la zone.

Dans le secteur NH, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Dans le secteur NL, sont autorisés :

- les bâtiments à usage d'activités et les installations nécessaires à l'activité de loisirs sportifs existante,
- les extensions de bâtiments existants et la création d'annexes.

Dans le secteur NLc, sont autorisées uniquement les installations et constructions nécessaires à l'activité touristique existante soit l'accueil dans les cabanes perchées

ARTICLE N 3 : ACCES et VOIRIE

N 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

N 3.2 - Accès

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

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 – Alimentation en eau potable

N4.1 -1 Dispositions générales

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui doit être desservie en eau potable.

N4.1 -2 Dans le secteur NLc

Sans objet

N 4.2 – Assainissement

• Eaux usées

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

N 4.3 – Electricité - gaz

N4.3 -1 Dispositions générales

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique ou d'une canalisation de gaz, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

N4.3 -2 Dans le secteur NLc

Sans objet

N 4.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne de communication, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur NH, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un retrait de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en observant une distance minimale de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou de reconstruction de bâtiments anciens ainsi que pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 – Définition

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

N 10.2 – Dispositions applicables

La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Dans le secteur NH, les constructions à usage d'habitations seront de type :

- rez-de chaussée,
- ou rez-de-chaussée + combles.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- extension, réfection ou reconstruction de bâtiments existants,
- réalisation d'équipements d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N 11.1 – Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)

N 11.2 – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

En règle générale, sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi - niveaux), la hauteur du plancher bas du rez de chaussée ne doit pas être supérieure à 0,6 mètres au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

N 11.3 – Aspect extérieur

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant. Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les réalisations d'esprit contemporain, par leurs lignes, leurs volumes, les matériaux nouveaux employés et les couleurs retenues, resteront en harmonie générale avec les architectures anciennes situées dans leur proximité.

N 11.4 – Usage des matériaux

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition de garder le même aspect d'ensemble.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux (faux moellons de pierre, faux pans de bois, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits doivent être traités simplement. Les couleurs vives devront rester minoritaires en façade.

Les pétitionnaires pourront consulter un nuancier de couleurs mis à disposition par le Parc Naturel Régional du Perche.

N 11.5 – Toitures**N11.5.1 – Pentes**

D'une manière générale, les toitures auront deux pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure à 35°.

D'autres dispositions sont possibles

- pour certaines parties de bâtiments (auvent, vérandas, appentis), pour les annexes et dans les cas d'extension ou de reconstruction après sinistre.
- pour les projets d'architecture contemporaine comprenant l'installation et la mise en oeuvre de techniques en faveur de l'amélioration de l'environnement sous réserve de l'intégration de ces dispositifs à l'environnement urbain et paysager.

N11.5.2 – Matériaux de couverture

Pour les toits à pente traditionnelle des maisons d'habitation et leurs annexes, l'emploi de petites tuiles de pays ou d'aspect similaire ainsi que de l'ardoise ou d'aspect similaire est exigé.

N 11.6– Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Elle doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture.

N11.7 – Clôtures

N11.7.1 - En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

N11.7.2 - Les clôtures devront être traitées simplement de façon à être en harmonie avec les clôtures voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit ainsi que les éléments hétéroclites telles que les tôles. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Sont autorisés :

- les murs pleins,
- les haies vives,
- les murs bahuts surmontés d'une lisse,
- les clôtures à claire voie.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. La plantation d'essences locales est souhaitée.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur NH, le COS est fixé à 0,5.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou aménagement des bâtiments de services d'intérêt collectif ni aux équipements publics d'infrastructure.

ANNEXES

AFFOUILLEMENT

Creusement localisé d'un terrain.

EXHAUSSEMENT

Élévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (article R315-1 du code de l'urbanisme).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1^{er} - loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.P.C.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.

ARTICLE 640 DU CODE CIVIL

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

ARTICLE 641 DU CODE CIVIL

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume hors œuvre net du bâtiment.

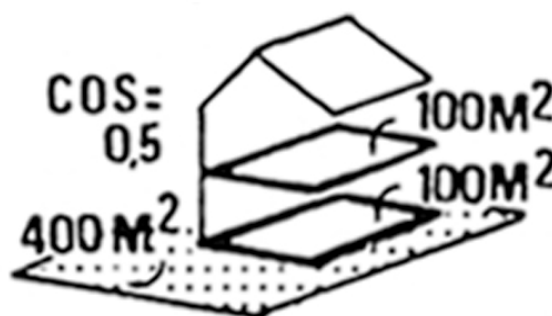
FAITAGE

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Exemple :
Sur un terrain de 400m², un COS de 0,5 permet de construire 200 m² de surface (SHON) rapportée au nombre d'étages autorisés.



SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

