

Commune de

# **Belhomert-Guéhouville**

(Eure-et-Loir)

## **Élaboration du plan local d'urbanisme**

Plu prescrit le 13 octobre 2014

Plu arrêté le 26 mars 2015

Plu approuvé le 3 novembre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 3 novembre 2015 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Belhomert-Guéhouville

Le maire, Jean-Louis Igier

## **Règlement**

Date :

25 octobre 2015

Phase :

**Approbation**

**4.1**

Mairie de Belhomert, 19 rue de l'Abbaye (28240)

Tél : 02 37 37 01 18 / fax : 02 37 37 00 74 , [mairie.belhomert@wanadoo.fr](mailto:mairie.belhomert@wanadoo.fr)

Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres

# Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
Article 1 Champ d'application territorial .....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu .....	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
Article 4 Division du territoire en zones .....	5
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles .....	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua .....	8
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	8
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	8
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub .....	13
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	13
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue .....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	20
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux .....	22
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	22
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	22
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	24
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	25
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU .....	26
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	26
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	26
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	29
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	31
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A .....	32
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	32
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	33
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	36
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	37
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N .....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol .....	39
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	43
ANNEXE 1 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies .....	44
ANNEXE 2 Lexique : définition de certains termes utilisés dans le règlement .....	45

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

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

### **Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu**

#### **Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme**

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les coupes à blanc des haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, ne sont pas soumises à déclaration préalable à la condition qu'il s'agisse d'entretien ou de régénération de la haie.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, doivent être interdits ou subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception :

- de la création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;
- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie pourra être soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site soit simplement arrachée.

Tout arrachage ou défrichage des haies en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, à l'exception de :

- travaux de restauration des cours d'eau ;
- travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général. Dans ce cas, la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;
- création d'un accès aux parcelles, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés.

Tout arrachage ou défrichage des haies anti-érosives repérées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23.

### **Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite**

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

### **Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite**

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

## **Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 4 Division du territoire en zones**

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ue et Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone 1AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et ses secteurs Ac et Ah auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, Nha et Nx auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

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

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents

- graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

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

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

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

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**Article 5 Adaptations mineures de certaines règles**

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

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

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

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)...

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

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

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'entrepôts
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
5. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes

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

1. Les constructions à destination d'artisanat, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
3. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

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

### **Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Voirie**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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

#### **Eau potable**

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



### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Article non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Toutefois, est autorisée l'implantation en recul égal ou supérieur à 2 m et inférieur à 30 m lorsque la continuité de l'alignement est assurée sur toute la longueur de façade par des constructions ou des clôtures minérales existantes.
- Les annexes non accolées doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée en prolongement de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

- Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci sera d'une distance au moins égale à 2 m.
- Les annexes non accolées doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé

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

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

il ne leur est pas fixé de règle.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

#### *Pour le bâti traditionnel*

Architecture et volumétrie : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.

Toitures : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose.

Façades : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

Nouveaux percements : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

#### *Pour les murs*

Toujours de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierres vues, chaînage et listel souvent en briques), ils devront être conservés et restaurés dans son caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées, elles devront être encadrées de piliers maçonnés en briques d'aspect traditionnel.

## **Constructions nouvelles, réhabilitation et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

Couverture : la construction d'une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup>, présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

Les matériaux de couverture autorisés sont les matériaux similaires d'aspect à :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise,
- la chaume,

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Couverture et parois des constructions** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les matériaux similaires d'aspect aux bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, au bois, à la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

**Constructions à destination autre que l'habitation** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

Article non réglementé.

## **Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche)

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, doivent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

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

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

Article non réglementé.

#### **Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

#### **Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub**

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement récente.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)...

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

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes.

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

1. Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
3. les dépôts de véhicules s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
4. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m si elles ne sont pas visibles de l'espace public.
5. dans les secteurs repérés «OAP» au document graphique, les constructions doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

#### **Article Ub 3      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **Voirie**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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

### **Eau potable**

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

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, la construction principale doit être située en recul d'une distance maximale de 30 m comptée à partir de l'alignement.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction.

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

- Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m, ce retrait pouvant être ramené à 1 m pour les constructions. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

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

**Zone Ub** : article non réglementé.

**Secteur Uba** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

**Constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>** :  
il ne leur est pas fixé de règle.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

#### **Pour le bâti traditionnel**

**Architecture et volumétrie** : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.

**Toitures** : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose.

**Façades** : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

**Nouveaux percements** : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

#### **Pour les murs**

Les murs de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierres vues, chaînage et listel souvent en briques) devront être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées, elles devront être encadrées de piliers maçonnés en briques d'aspect traditionnel.

### **Constructions nouvelles, réhabilitation et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

Couverture : la construction d'une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup>, présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> et les extensions en ce compris les vérandas et les constructions, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

Les matériaux de couverture autorisés sont les matériaux similaires d'aspect à :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise,
- le chaume,

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Couverture et parois des constructions** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les matériaux similaires d'aspect aux bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, au bois, à la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

**Constructions à destination autre que l'habitation** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement y compris l'éventuel garage.

#### Constructions à destination de bureau, commerciale ou artisanale

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## **Article Ub 13      Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche)

### **Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, doivent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

**Espaces non imperméabilisés** : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

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

Article non réglementé.

### **Article Ub 15      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

### **Article Ub 16      Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

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

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements collectifs.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)...

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

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

1. les constructions à destination industrielle,
2. Les constructions à destination d'artisanat, de commerces,
3. les constructions à destination de l'hébergement hébergement hôtelier,
4. les constructions à destination d'entrepôts,
5. les constructions à destination agricole.

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

1. Les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des lieux,
2. les dépôts de véhicules s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
3. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toute construction autorisée sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

#### **Article Ue 3      Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **Voirie**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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

##### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Article non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables

locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Le nombre de places de stationnement est fonction de la capacité d'accueil des constructions et installations.

### **Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche)

#### **Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, doivent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

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

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

Article non réglementé.

### **Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

### **Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre

le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

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

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques au sens large : activités industrielles, artisanales et commerciales.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

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

1. Les constructions nouvelles à destination d'habitation,
2. les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
3. les constructions à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes.

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

1. Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve d'être compatibles avec l'activité de la zone.
2. Les abris pour animaux à usage non agricole à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.

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

#### **Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **Voirie**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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

### **Eau potable**

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

### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Article non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance au moins égale à 6 m.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m en limite de zone d'activités et inférieure à 10 m en limite de zone d'habitat.

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

Article non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

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

La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m mesurés à l'égout du toit à l'exception des éléments techniques de superstructure (cheminées, élévateurs...).

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain

et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **Constructions à destination d'activités**

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les couvertures et les matériaux de façades devront être de teinte sombre. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- Constructions à destination d'artisanat, d'industrie et de bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à destination commerciale : au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Si la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée sera exigée.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

### **Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche).

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

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

Article non réglementé.

### **Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

### **Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.



## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)...

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

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

1. Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.
2. Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

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

1. Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
  - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
2. Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
  - et qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus.
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.
5. les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

##### **Voirie**

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

refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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

##### **Eau potable**

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

##### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Article non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

- Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m, ce retrait pouvant être ramené à 1 m pour les abris de jardin.
- De plus, toute nouvelle construction comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

La hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :**

il ne leur est pas fixé de règle.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

### **Constructions nouvelles, réhabilitation et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

Couverture : la construction d'une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup>, présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

Les matériaux de couverture autorisés sont les matériaux similaires d'aspect à :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise,
- le chaume,

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,

- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Couverture et parois des constructions** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les matériaux d'aspect similaire aux bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, au bois, à la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

**Constructions à destination autre que l'habitation** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

#### **Constructions à destination d'habitation**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

#### **Constructions à destination de bureau, commerciale ou artisanale**

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation et plantations à réaliser**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra Italica*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche)

**Espaces non imperméabilisés** : 40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

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

Article non réglementé.

### **Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été

- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

**Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## Chapitre VI - Règles applicables à la zone A

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

Le secteur **Ac** correspond au secteur d'exploitation de carrière et le secteur **Ah** à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)...

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

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.
2. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

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

1. Les bâtiments ainsi que les travaux, installations et aménagements destinés à l'activité agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole.
2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
  - de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...).
5. Les constructions, travaux, installations et aménagements directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.
6. À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

**Secteur Ac** : sont en plus autorisés :

7. les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'activité de carrière.

Sont seuls admis dans le **secteur Ah** :

1. les constructions à destination d'habitation, de bureaux, commerces et artisanat si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère,
2. Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus et repéré au plan de zonage
3. les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.



4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.
5. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

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

### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Article non réglementé.

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

#### **Eau potable**

Toute construction à destination d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Sans objet.

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

**Zone A** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.

**Secteur Ac** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m.

**Secteur Ah** : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m.

#### **Dans toute la zone et ses secteurs :**

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- Les annexes non accolées doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

**Zone A et secteur Ah** : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m, ce retrait pouvant être ramené à 1 m pour les abris de jardin.

**Secteur Ac :** les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

**Dans toute la zone et ses secteurs :** les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

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

Article non réglementé.

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

**Zone A :** Article non réglementé.

**Secteur Ah :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.

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

**Zone A :**

- Constructions à destination agricole : leur hauteur ne dépassera pas 8 m mesurés à l'égout du toit à l'exception des éléments techniques de superstructures (cheminées, élévateurs...).
- Construction à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit.

**Secteur Ac :** article non réglementé

**Secteur Ah :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout.

**Dans toute la zone et ses secteurs :** lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

#### **Constructions à destination agricole**

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Les constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles, à des matériaux nouveaux ou utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions à hautes performances énergétiques, panneaux solaires ou photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

#### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

**Couverture :** la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale

Les matériaux de couverture autorisés sont les matériaux similaires d'aspect à :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>,

- l'ardoise,
- la chaume,

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

#### *Pour le bâti traditionnel*

Architecture et volumétrie : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.

Toitures : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose.

Façades : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

Nouveaux percements : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

#### *Pour les murs*

Les murs de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierres vues, chaînage et listel souvent en briques) devront être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur, traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées, elles devront être encadrées de piliers maçonnés en briques d'aspect traditionnel.

**Clôtures** : sous article non réglementé

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

**Zone A et Ac** : article non réglementé

**Secteur Ah** :

- Constructions à destination d'habitat : il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.

- Constructions à destination d'artisanat et bureaux : il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

#### **Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche)

#### **Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, doivent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

#### **Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Leur modification doit être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

#### **En secteur Ah, espaces non imperméabilisés :**

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

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

Sans objet.

#### **Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

#### **Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

## Chapitre VII - Règles applicables à la zone N

« Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage.

Le **secteur Nh** correspond aux parties du territoire où l'évolution du bâti existant non agricole est très strictement réglementée.

Le **secteur Nx** correspond aux hameaux où des activités économiques existent et qui pourront évoluer.

Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)...

**Définition du bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

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

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

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

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

Sont seuls admis dans la **zone N** :

1. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
3. les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
5. Dans les parties de la zone soumises à des **risques d'inondation** et figurant sur le plan des contraintes, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Sont seuls admis dans le **secteur Nh** :

1. Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus et repéré au plan de zonage.
2. Les extensions (accolées) des constructions existantes à condition que ce soit des constructions à destination d'habitation et que l'emprise au sol de ces extensions ne dépasse pas :
  - 20%, réalisés en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
  - 15%, réalisés en une ou plusieurs fois, de l'emprise au sol des constructions existant à la date d'approbation du Plu si cette emprise est supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol de ces extensions ne devant pas dépasser 80 m<sup>2</sup>.
3. Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.
4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.
5. Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Sont **seules admises** dans le secteur Nx :

- les constructions à destination d'artisanat ou de bureaux à condition d'être liées à une activité existante à la date d'approbation du Plu et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

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

### **Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Voirie**

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

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

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

#### **Eau potable**

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

#### **Électricité, communications numériques et téléphone**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

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

Sans objet.

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

### **Zone N, secteurs Nh et Nha :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

### **Secteur Nx :**

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 6 m.

### **Dans toute la zone et ses secteurs**

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

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

**Zone N :** les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

**Secteurs Nh et Nx :** les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m, ce retrait pouvant être ramené à 1 m pour les abris de jardin. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

### **Dans toute la zone et ses secteurs**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre que celui de la construction principale.

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

Article non réglementé.

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

**Zone N :** article non réglementé.

**Secteur Nh :** voir article 2

**Secteur Nx :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.



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

**Nh** : la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout.

**Nx** : la hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m hors tout à l'exception des éléments techniques de superstructure (cheminées, élévateurs...).

### **Dans toute la zone et ses secteurs**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

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

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **Constructions à destination d'activités**

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate ; le bois est recommandé. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les couvertures et les matériaux de façades devront être de teinte sombre. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

### **Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique**

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

#### **Pour le bâti traditionnel**

**Architecture et volumétrie** : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.

**Toitures** : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de pentes et de densité de pose.

**Façades** : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierres vues affleurant les têtes des moellons. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

**Nouveaux percements** : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

#### **Pour les murs**

Les murs de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierres vues, chaînage et listel souvent en briques) devront être conservés et restaurés dans leur caractère d'origine (hauteur,

traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées, elles devront être encadrées de piliers maçonnés en briques d'aspect traditionnel.

### **Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes à destination d'habitation**

Couverture : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions en ce compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale

Les matériaux de couverture autorisés sont les matériaux similaires d'aspect à :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise,
- le chaume,

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large et disposés en partie basse de la toiture.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques : les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient non visibles de l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

**Couverture et parois des constructions** d'une surface de plancher égale ou supérieur à 10 m<sup>2</sup> : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les matériaux similaires d'aspect aux bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, au bois, à la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

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

**Zone N** : article non réglementé

**Secteurs Nh** :

Constructions à destination d'habitat : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

Constructions à destination d'artisanat et bureaux : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Secteur Nx** :

Constructions à destination d'artisanat et bureaux : il sera réalisé au moins 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

**Haies le long des voies ouvertes à la circulation**

Les essences indigènes sont recommandées telles que le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas recommandé sont les conifères

tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). (voir le guide des essences du parc naturel régional du Perche)

**Éléments végétaux** (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, doivent être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du site.

**Éléments autres que végétaux** (ex. : mares...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur modification doit être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

**Espaces non imperméabilisés en secteurs Nh, Nha et Nx :**

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

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

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

Sans objet.

#### **Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

#### **Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

## ANNEXE 1

### Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

<b>Charme</b> (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
<b>Troène</b> (indigène suivant les espèces, feuillage persistant)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
<b>If</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Buis</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens 'Rotundifolia'</i> ), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
<b>Lierre</b> (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

## ANNEXE 2

### Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

#### **Occupations et utilisations des sols**

##### **Construction**

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

##### **Extension**

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

##### **Façade**

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

##### **Pignon**

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

#### **Destination/affectation**

**La notion de destination** des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation** concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.** Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

## **Catégories de destinations**

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt,
- constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## **Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

## **Installations classées pour la protection de l'environnement**

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

## **Installations et aménagements**

Les articles R. 421-19 à R. 421-23 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager :

- les lotissements ;
- les divisions de propriétés foncières
- les remembrements ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping ;
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les coupes ou abattages d'arbres ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports.

## **Patrimoine**

**Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale** : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou

d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

### **Terrain/parcelle/unité et propriété foncière**

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

### **Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble**

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

**Opération d'ensemble** : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

**Permis groupé** : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives**

### **Voies**

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

### **Emprises publiques**

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

### **Accès**

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

### **Alignement**

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

### **Limite séparative**

*Limite latérale* : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

*Limite de fond de parcelle* : limite opposée à la limite de référence.

**Marge de recul** : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

**Retrait** : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Baie** : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

**Vues** : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête

## Emprise au sol des constructions

### Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.



## Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

## Espaces libres et plantations

### **Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) :**

Les Plu peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

### **Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2°**

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Lexique établi notamment à partir de : «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon* et le *lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers* ; *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

\*\*\*\*\*