

## **CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB**

Cette zone correspond aux quartiers périphériques traditionnels de Senonches et aux hameaux desservis par l'assainissement collectif à savoir : Tardais et la Ville aux Nonains à Senonches et Bellandas sur la commune de Digny.

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

### **Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)**

#### ***RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX***

La communauté de communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

#### ***ZONES INONDABLES***

Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

Sont également applicables à cette zone les dispositions générales présentées au Titre I du présent règlement.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage principal d'entrepôts,
- les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun ainsi que des abris de jardin,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- l'aménagement de terrains de campings ou de terrains de stationnement de caravanes,
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.
- les installations classées soumises à autorisation sauf installations classées nécessaires au chauffage des immeubles, et les extensions mineures d'installations classées.

Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques :

- les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.
- tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.

## **ARTICLE UB -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions***

- les installations classées mentionnées à l'article 1 ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Dans la zone inondable reportée sur les documents graphiques, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB -3- ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Pour les bâtiments publics ou parapublics à l'usage social ou scolaire, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **ARTICLE UB -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UB -5- SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

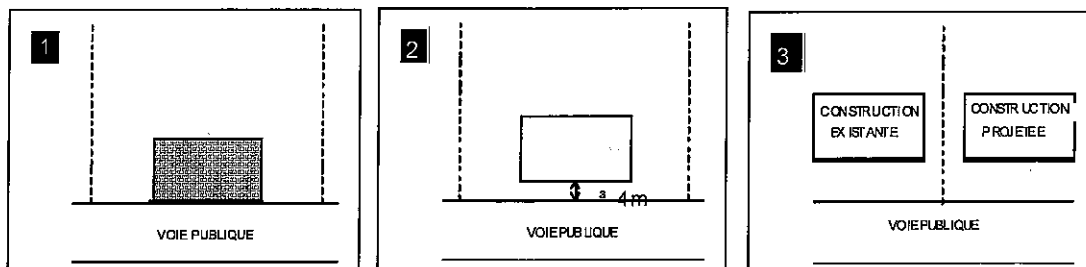
En cas de non raccordement possible au réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB -6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à l'approbation du P.L.U,
- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

L'implantation de la façade en vis-à-vis de la voie publique devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. La façade (débords de toiture pris en compte) sera implantée :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (limite d'emprise publique), ou à la marge de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement) (fig.1),
- soit en observant une marge de reculement égale ou supérieure à 4 mètres par rapport à l'alignement ou de la ligne de recul qui s'y substitue (fig.2).
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines (fig.3).

Afin d'assurer une continuité urbaine et visuelle, il peut être imposé le respect de l'alignement existant à proximité immédiate, ou la réalisation d'un mur dans cet alignement.

#### **ARTICLE UB -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

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

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

#### **ARTICLE UB -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB -9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain situé en zone UB.

#### **ARTICLE UB -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+combles. Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale, cette hauteur pourra atteindre R+1+combles.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des autres constructions est fixée à R+1+combles maximum sauf nécessité technique.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 m au faitage.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments agricoles, les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

## **ARTICLE UB -11- ASPECT EXTERIEUR**

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Une attention toute particulière doit être apportée à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du bourg ou des hameaux, sur les points suivants :

- volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- nature et forme des percements,
- raccordement de la continuité bâtie du bourg ou des hameaux,

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

### **Remarques**

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### **1 - Loi Paysages**

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

Toute intervention sur le bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° (constructions, murs, ... ) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les

caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Pour les murs ou haies protégés au titre du L123-1-7°, une ouverture est autorisée pour accès (largeur limitée à 4 mètres).

Les cheminements protégés au titre du L123-1 6° sont reportés sur les plans de zonage.

Les cheminements piétonniers existants à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

## **2 - Implantation**

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Afin de limiter les inondations, dans le cas d'une construction située au-dessous du niveau de la chaussée, le rez-de-chaussée sera surélevé de 20 cm minimum.

## **3 - Volumes, percements sur rue**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

La forme générale de la construction sera inscrite dans un rectangle, les plans carrés sont interdits.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

## **4 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les toitures seront recouvertes en tuiles plates ou mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect analogue. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Afin de conserver le patrimoine existant, il sera exigé, en cas de restauration, le même genre de tuiles ou d'ardoises.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes de types « chapeau de gendarme » et rampantes sont interdites.

## **5- Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les encadrements seront traités :

- soit en briques,
- soit en pierre calcaire,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 20 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles dans les différentes mairies de la CCPS et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages (hormis le bois) est interdit.

#### **6- Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue.

Sont imposés :

- soit les murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,5 m.
- soit les murs bahuts d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
- soit les haies vives doublées ou non d'un grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **7- Annexes - abris de jardin**

Les annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

#### **8- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie (hors enseigne et dispositif d'éclairage) par rapport à l'alignement du gros oeuvre général de l'immeuble est interdite.

#### **9- Rénovation / réhabilitation**

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère des bourgs et des hameaux : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

#### **10- Bâtiments à usage agricole ou artisanal**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### **11- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **ARTICLE UB -12- STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m<sup>2</sup> de SHON) de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.



En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

## **2 - Nombre d'emplacements**

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il sera aménagé 2 places par logement. Dans les ensembles comportant plus de 20 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.
- pour les constructions d'habitation collective, il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.
- Pour la construction de locaux à usage de bureaux et de services, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial :  
 Surface de vente inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : il n'est pas exigé de place de stationnement,  
 Surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente créée sera prévue,
- Pour les constructions à usage hôtelier et leurs annexes, les restaurants, les salles de spectacles..., il sera aménagé :
  - Une place par chambre d'hôtel,
  - Une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger de restaurant, de salle de jeux ou de danse,
  - Une place pour 3 sièges de salle de spectacle ou de conférence.
- Pour les constructions à usage de résidence pour personnes âgées il sera aménagé une place pour trois chambres.
- Etablissements artisanaux ou entrepôts : il sera créé une place de stationnement pour trois emplois. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, administratif, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices cultuels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UB -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Espaces boisés classés**

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

### **2- Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par

rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité (1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre).

Les opérations de lotissements devront comporter au moins 30% d'espaces communs affectés à l'usage de voies, d'espaces verts et d'aires de jeux.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

### **3- Article L 123-1 7°**

L'arrachage partiel ou total ou la coupe (hors entretien courant) des éléments végétaux (boisement, haie, arbre isolé...) identifiés au titre de l'article L 123-1 7°, du code de l'urbanisme et repérés sur les plans de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles (voir guide technique sur l'entretien des haies réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Pour les haies protégés au titre du L123-1-7°, une ouverture est autorisée pour accès (largeur limitée à 4 mètres).

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, seules les espèces indigènes sont autorisées.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,75.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.