



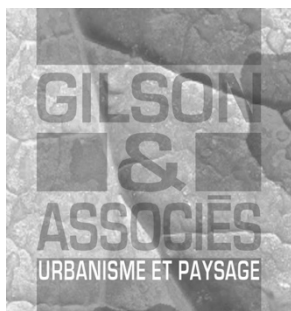
## Plan local d'urbanisme intercommunal

Plu prescrit le 29 août 2018  
Projet de Plu arrêté le 24 avril 2019  
**Plu approuvé le 4 mars 2020**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 4 mars 2020 approuvant le plan local d'urbanisme de la communauté de communes des Hauts du Perche

Le président,  
Guy Monhée

## Règlement écrit



Date :

**24 février 2020**

Phase :

**Approbation**

Pièce n° :

**4.1**

Communauté de communes des Hauts du Perche

Place Louis-Debray 61190 Tourouvre  
tél : 02 33 83 30 64, [cdc-longny@wanadoo.fr](mailto:cdc-longny@wanadoo.fr)

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : [contact@gilsonpaysage.com](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

# Table des matières

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	16
VIII - Règles applicables à la zone 1AU .....	46

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## **VIII - Règles applicables à la zone 1AU**

Il s'agit d'une zone à urbaniser.

Des prescriptions figurent aux **dispositions générales**, elles doivent être consultées.

Une ou plusieurs **orientations d'aménagement et de programmation** concernent cette zone, sectorielles ou thématiques ; leurs principes doivent être respectés en termes de compatibilité.

### **Affectation des sols et destination des constructions**

#### **1AU Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits**

##### **Destinations**

- Exploitation agricole et forestière

Des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont seuls interdits :

l'industrie,  
l'entrepôt.

#### **1AU Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités**

- Les constructions sont autorisées :
  - s'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle que définie au lexique) réalisée en une ou plusieurs tranches,
  - et si l'opération d'aménagement d'ensemble préserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
  - et à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de la restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau sont autorisées :
  - si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus,
  - et si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

# Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 1AU Volumétrie et implantation des constructions

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'implantation des constructions devra renforcer le caractère traditionnel basé notamment, pour chaque unité foncière, sur l'implantation d'une partie des non négligeable des constructions à l'alignement.

### Hauteur des constructions

Les opérations devront être compatibles avec les principes exposés le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

## 1AU Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

### Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir 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.

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles devront respecter en tout ou partie les grandes lignes de l'architecture traditionnelle du Perche exposées dans les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...); les constructions présenteront des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure percheronnes.

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

**En toiture, constructions neuves ou existantes, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- 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.

## Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche.

Les coffres de volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

## Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées, soit couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) soit en bois, ou tout matériau similaire d'aspect et si elles traduisent des projets d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement. Les vérandas et abris de jardin peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Les constructions seront couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, ocre, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (20 unités au m<sup>2</sup> minimum), en ardoise naturelle à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc, en cuivre ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; la tôle ondulée est interdite.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, couvertes en zinc pré patiné (c'est-à-dire mat et non réfléchissant) ou en bois ou tout matériau similaire d'aspect. En plus des matériaux autorisés pour la construction principale listés ci-dessus, si la construction n'est pas visible de l'espace public, peuvent être acceptés en plus : les bardeaux d'asphalte (« shingle ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte mate et non réfléchissante, le verre, ou tout matériau similaire d'aspect.

Les charreteries (ou *car ports*) seront réalisées uniquement en bois et leur couverture en zinc, ou tout matériau similaire d'aspect ou tout matériau similaire d'aspect ; si cette dernière n'est pas visible de l'espace public elle pourra être réalisée en tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») ou tout matériau similaire d'aspect.

## **1AU Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **Clôtures**

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti. Elles seront constituées uniquement de :

- murs soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable ; l'ensemble d'une hauteur maximale de 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant. Les murs seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum soit réalisés en maçonnerie enduite à pierre vue de roche locale (grison, calcaire ou silex) soit en maçonnerie enduite dans les tons ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s) l'ensemble ne dépassant pas 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) ; les murets seront terminés par un chaperon réalisé soit en moellon hourdé au mortier à deux pentes ou en arrondi, soit en tuile, brique ou ardoise ;
- les échelas de châtaignier d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée), doublés ou non de haies libres ou taillées maintenues à 2,0 m maximum (1,5 m étant la hauteur maximum recommandée) ;
- les haies taillées d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée) ;
- les haies libres d'une hauteur limitée à 2,0 m (1,5 m étant la hauteur recommandée) constituées d'essences décrites à la liste jointe en annexe au présent règlement, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage de 2,0 m de hauteur maximum (1,5 m étant la hauteur recommandée).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées des dispositifs autorisés pour les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique, néanmoins portés à 2 m de hauteur maximum ; sont en plus autorisés les soubassements en plaque de ciment d'une hauteur hors sol limitée à 0,50 m.

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

**Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation :** seuls s'appliquent les prescriptions figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

# Équipements et réseaux

## **1AU Desserte par les voies publiques ou privées**

Les opérations devront être compatibles avec les prescriptions exposées le cas échéant à l'orientation d'aménagement et de programmation. Les opérations devront présenter une largeur libre d'au moins 4 m.