



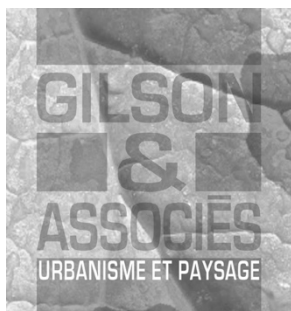
Plan local d'urbanisme intercommunal

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

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

Table des matières

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
II - Règles applicables à la zone Ub	23

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

II - Règles applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti postérieur aux années 1950.

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

Ub Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Destinations

- Exploitation agricole et forestière sauf celles mentionnées à l'article 2

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

l'industrie,

l'entrepôt d'une surface de plancher égale ou supérieure à 300 m².

Occupations du sol

- l'aménagement de terrains de camping,

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,

- les dépôts de véhicules,

- les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

Ub Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et d'exploitation forestière sont autorisées s'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité.

- Les constructions à destination de commerce, d'activités de service et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées si elles sont compatibles avec les infrastructures existantes, avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub Volumétrie et implantation des constructions

En référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du présent article.

Ub Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

De manière générale, l'implantation des constructions principales devra préserver la cohérence du front bâti, ce qui n'exclut pas des implantations en léger décalage par rapport aux constructions voisines.

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : ils doivent être implantés en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Ub Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent jouxter une ou plusieurs limites séparatives ou être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

Locaux accessoires en annexes (ex. : abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,50 m : article non réglementé.

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.

Ub Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ub Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : le nombre de niveaux ne pourra pas dépasser R + 1 + C ; il ne sera aménagé qu'un seul niveau habitable dans le comble.

Constructions d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Ub Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Ub Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

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 les principes exposés au « Guide sur les constructions neuves dans le Perche », dont le lien est annexé au présent règlement.

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.

Les éléments tels qu'antenne, parabole, pompe à chaleur, climatiseur, réserve d'eau de pluie ne doivent pas être visibles du domaine public.

Réhabilitation de constructions, annexes et extensions de constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

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.

Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions

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 seules teintes autorisées seront mates et non réfléchissantes.

Aspect des couvertures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 35° comptés à partir de l'horizontale. 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 m² minimum), en ardoise à pose droite, en tavaillon (tuile de bois), en zinc pré patiné, 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.

Lorsqu'un groupe de constructions présentant une homogénéité de couverture et défini comme tel sur une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas le seul matériau autorisé pour la construction principale sera celui caractérisant ce groupe de constructions

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² (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 pré patiné, 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.

Ub Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Dans les zones inondables (atlas des zones inondables et plan de prévention du risque naturel inondation de l'Huisne), les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement de l'eau.

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.

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

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement de 4 unités et plus sera réalisée en matériau perméable.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels, d'une longueur d'au moins 50 mètres en ce qui concerne une haie, repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu ou la fonctionnalité de l'élément repéré concerné (anti érosif, maintien de berge...) et composées d'essences locales équivalentes ou à d'autres mesures compensatoires visant à améliorer la qualité paysagère (dissimulation ou amélioration d'une construction, création d'un système talus-haie-fossé, réhabilitation d'un chemin creux, plantation d'arbres fruitiers haute-tige, suppression d'un point noir paysager...) ou environnementale (rétablissement d'un milieu propice à la biodiversité, enrichissement des strates d'une haie, restauration d'une mare, création de bandes enherbées le long

d'un écoulement permanent ou non, de rétablissement de la continuité de haies, amélioration d'une ripisylve, amélioration d'un ensemble de haies...). Lorsque le repérage concerne des espaces non arborés (prairies, pâtures, vergers, fonds de vallée...), la plantation d'arbre est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite ; en tout état de cause toute plantation mono-spécifique (peupliers, Épicéas ...) sera interdite.

Ub Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

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.