



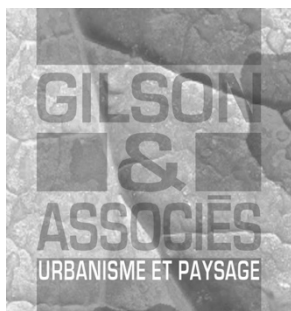
Plan local d'urbanisme intercommunal

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
V - Règles applicables à la zone Uj	37

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

V - Règles applicables à la zone Uj

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant à des cœurs d'îlot ou des fonds de parcelles affectés aux jardins, vergers et espaces plantés.

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

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

Sont **seuls autorisés** :

- Les constructions à destination d'habitation affectées à l'usage d'abri de jardin ou de serre si leur emprise au sol cumulée est inférieure ou égale à 50 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux d'ouvrages hydrauliques, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uj Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 3,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit.

Uj Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les constructions doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les parois et les couvertures devront être traitées dans des matériaux aux teintes sombres et neutres, non réfléchissantes, se fondant dans l'environnement tels le bois, la brique, la terre, les maçonneries en pierre locale. La teinte des bardages métalliques, devra être choisie parmi l'une des suivantes : brun et les teintes proches (équivalant RAL 8014, 8016 ou 8017), vert sombre et les teintes proches (équivalant RAL 6006, 6008 ou 6022), bleu vert et les teintes proches (équivalant RAL 5001), bleu gris et les teintes proches (équivalant RAL 5008), gris anthracite et les teintes proches (équivalant RAL 7016), gris noir et les teintes proches (équivalant RAL 7021).

Uj 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.

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.