



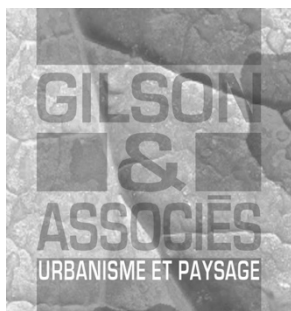
## Plan local d'urbanisme intercommunal

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 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	52
X - Règles applicables à la zone A .....	53

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

# X - Règles applicables à la zone A

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

Le **secteur Ap** est à dominante agricole et participe au bon fonctionnement des continuités écologiques.

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**

### **A Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites**

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

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

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production.
2. Les exploitations forestières
3. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
  - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 100 m au plus.
5. Les constructions à destination agricole affectées à l'usage d'abris pour animaux sont autorisées si elles sont situées au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
6. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

7. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
  - d'être situées à proximité de la construction principale,
  - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
  - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
  - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
8. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes (hors abris pour animaux et piscines) des constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
  - d'être situées à proximité de la construction principale,
  - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
  - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
  - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
9. Les bassins des piscines sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> maximum et à condition d'être situés à proximité de la construction principale.
10. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.
11. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) à destination de commerces et d'activités de services, à sous-destination de bureau, à destination d'habitation sont autorisés :
  - s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale ou architecturale tel que défini au lexique annexé au présent règlement ;
  - et si le bâtiment existant présente une emprise au sol au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - et si le bâtiment existant présente au plus trois niveaux habitables ;
  - et si le bâtiment est en bon état général : le clos (murs porteurs en bon état) et le couvert (bâtiment hors d'eau) étant assurés ;
  - et si l'accès à la parcelle présente une largeur libre d'au moins 3,0 m ;
  - et si la parcelle est située à moins de 100 m des réseaux électrique et d'adduction d'eau potable ;
  - et si l'activité économique est compatible avec l'environnement habité,
  - et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
12. Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au document graphique, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; dans ces parties de la zone seront interdites toutes ouvertures –dont soupiraux et portes de garage– situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

**Secteur Ap**, sont seules acceptées :

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de

production, s'il s'agit d'activités compatibles avec le bon fonctionnement des continuités écologiques.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
  - d'être situées à proximité de la construction principale,
  - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
  - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
  - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
4. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes (hors abris pour animaux et piscines) des constructions à destination d'habitation existantes, sont autorisées à condition :
  - d'être situées à proximité de la construction principale,
  - que leur hauteur n'excède pas celle de la construction existante,
  - que leur emprise n'excède celle de la construction existante,
  - que l'insertion dans l'environnement soit assurée par une densité adaptée.
5. Les abris pour animaux s'ils sont ouverts au moins sur un côté, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et s'ils sont implantés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **A Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

##### Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives communes avec les zones Ua, Ub, Uh et 1AU**

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 3,5 m 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 6 m.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 3,5 m peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 m.

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

### **Hauteur des constructions**

Constructions à destination agricole : non réglementé.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Secteur Ap : la hauteur hors tout des constructions est limitée 6,0 m.

## **A Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant**

#### **Prescriptions générales**

Les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions nouvelles, hors projets agricoles et forestiers, intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des guides et fiches figurant en annexe 4 du règlement et en annexe au présent dossier.

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 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.

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.

#### **Constructions nouvelles, leurs annexes et extensions**

##### 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 pentes des toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice.

##### Constructions à destination d'habitation :

Les constructions et les aménagements de leurs abords doivent être réalisés en intégrant globalement les caractéristiques architecturales locales et les recommandations des fiches figurant en annexe 4.

### **Abris pour animaux**

leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de teinte sombre ou laissé naturel ou tout matériau d'aspect similaire ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante ou tout matériau similaire.

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

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Pour les constructions nouvelles agricoles et forestières, situées dans des zones non intégrées par de la végétation existante conservée, la création d'un masque végétal constitué d'essences locales (liste à l'annexe 2) sera exigée.

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.

### **Clôtures ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport :**

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-

### **Implantation de panneaux solaires au sol**

L'installation de panneaux solaires au sol doit faire l'objet d'une intégration paysagère atténuant leur impact sur le paysage.