



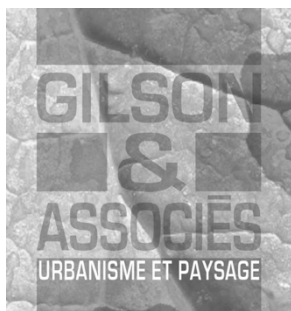
## Plan local d'urbanisme intercommunal

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 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	59
XI - Règles applicables à la zone N.....	60

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE NATURELLE**

# XI - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle.

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.

Le **secteur Ne** correspond à des équipements collectifs.

Le **secteur Nh** correspond aux rares secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal).

Le **secteur Ni** correspond à des équipements de loisirs collectifs.

Le **secteur No** correspond aux enjeux liés à la protection des milieux humides.

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

### **N 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.

Dans le **secteur No**, sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation des zones humides : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, de l'imperméabilisation des sols, des constructions, des assèchements... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition, et d'y autoriser les occupations et utilisations du sol autorisées en zone N dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le porteur de projet fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente (à savoir l'antenne locale de l'Agence française de la Biodiversité, ou le service de l'Eau et de la Biodiversité de la Direction départementale des Territoires de l'Orne ou une autre instance reconnue compétente dans ce domaine), attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

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

Sont seuls admis dans la **zone N** :

1. Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
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 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...
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. L'adaptation, la réfection et le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue du développement de l'activité économique, de l'hébergement lié au tourisme et de l'habitat 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 sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
10. 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.

**Sont seules admises dans le secteur Ne** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à des équipements collectifs tels cimetière, station d'épuration, espaces verts urbains ou non... ;
- les constructions si elles sont destinées à la pratique collective du sport et si leur emprise au sol n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- les aires de stationnement si au moins la moitié de leur superficie est réalisée en matériau perméable ;
- les ouvrages techniques s'ils sont 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.

**Sont seules admises dans le secteur Nh** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, leurs annexes et extensions.
- les ouvrages techniques s'ils sont 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.

**Sont seules admises dans le secteur Ni** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement, les travaux, installations et aménagements s'ils sont destinés à la pratique collective des sports, du tourisme (camping par exemple), au tourisme forestier (randonnées, découverte de la nature...), aux activités cynégétiques et halieutiques sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ; les constructions ne pourront pas constituer d'habitation et leur emprise au sol ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> ;
- les aires de stationnement si les trois quarts au moins de leur superficie sont réalisés en matériau perméable et sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;
- les ouvrages techniques s'ils sont 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.

**Sont seuls admis dans le secteur No :**

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, et si leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> ;
- les abris pour animaux :
  - s'ils sont ouverts au moins sur un côté,
  - et 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,
  - et, si possible, leur mode de construction limite l'impact sur les milieux qui les abritent.

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

### **N 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 ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

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

article non réglementé.

#### **Emprise au sol des constructions**

**Zone N :** voir article 2.

**Secteur Ne :** article non réglementé.

**Secteur Nh :** l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur Ni :** l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière.

**Secteur No :** voir article « Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités ».

#### **Hauteur des constructions**

**Zone N :** il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

**Secteur Ne :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.

**Secteur Nh :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,0 m à l'égout du toit et 7,5 m hors tout.

**Secteur Ni :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.

**Secteur No :** la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,0 m hors tout.

## **N 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 intégreront globalement les caractéristiques architecturales locales et 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.

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

#### **Aspect des couvertures**

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> présenteront au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° 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, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammé ou légèrement bruni (40 unités au m<sup>2</sup> minimum, rives scellées, tuiles à rabat interdites), 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.

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 20 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.

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.

## **N 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).

Pour les autres clôtures, sont seules autorisées :

- les clôtures de type agricole ou forestier constituées d'un grillage ou treillage fixé sur poteaux bois, dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol ; elles présenteront une hauteur maximale de 1,30 m, seront perméables à la petite faune, seront doublées ou non de haie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être accepté d'autres hauteurs et d'autres dispositifs en fonction d'exigences particulières (captage d'eau par exemple).

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.

\*\*\*\*\*