

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle vouée à la protection de l'économie agricole. Aucune construction ou utilisation du sol qui ne serait liée directement à l'agriculture n'est autorisée.

MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L.123-1-7°)

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au plan de zonage (église, calvaire, mur, bâti remarquable...) en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage concernés sont reportés sur les plans de zonage. Il s'agit d'alignements d'arbres remarquables, d'arbres isolés, de mares ou de haies à protéger,...

Pour les murs ou les haies protégés au titre du L123-1-7°, une ouverture est autorisée pour accès (largeur limitée à 4 mètres).

CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L123-1 6°)

Les cheminements piétonniers existants à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La communauté de communes est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

PRESENCE DE MARNIERES

Le territoire de la communauté de communes du Perche Senonchois se caractérise par la présence de nombreuses marnières. Les marnières recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les plans de zonage, sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

ZONES INONDABLES

Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques (commune de Senonches et Digny), les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et travaux divers directement nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification sont autorisés sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes ;
- Les bâtiments à usage d'habitation (incluant les bâtiments annexes et les piscines non couvertes) sont autorisés sous réserve :
 - d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes,
 - et d'être indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture) identifiés comme devant être protégés au plan de zonage en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable
- L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (boisement, haie, arbre isolé...) identifiés au titre de l'article L 123-1 7°, du code de l'urbanisme et repérés sur les plans de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123-1-10° du code de l'urbanisme).

Dans le secteur Aa (Tardais) seuls sont admis les abris de jardin.

PRESENCE DE MARNIERES

Les marnières recensées (source : BRGM ou communes) sont reportées sur les plans de zonage, sont également reportés les secteurs connus ayant fait l'objet d'une forte exploitation de marnières. Dans ces secteurs, il est nécessaire de procéder à des études géotechniques préalables à tout aménagement.

ZONES INONDABLES

Dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques :

- les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées devra être situé à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les changements de destination de locaux et en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle.

- tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un recul d'au moins 15 mètres doit être respecté par rapport à l'axe des RD.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 3 mètres. Ce retrait sera porté à la moitié de la hauteur hors tout des constructions et installations à édifier avec un minimum de 4 mètres vis-à-vis des parcelles limitrophes à usage d'habitation préexistantes.

En secteur Aa (Tardais), les abris de jardin devront être implantés sur la limite séparative de fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Secteur A : Il n'est pas fixé de règle.

Secteur Aa (tardais) : l'emprise au sol maximum autorisée pour les abris de jardin est de 12 m².

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation ne peut excéder R+combles.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

En secteurs A et Aa ; la hauteur mesurée du sol naturel à l'égout des toitures des abris de jardin ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée
- s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des

économies d'énergie ou à diminuer le rejet de gaz à effet de serre, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage soit particulièrement étudiée.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

1 - Loi Paysages

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

Pour les murs ou haies protégés au titre du L123-1-7°, une ouverture est autorisée pour accès (largeur limitée à 4 mètres).

Toute intervention sur le bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° (constructions, murs, ...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Les cheminements protégés au titre du L123-1 6° sont reportés sur les plans de zonage.
Les cheminements piétonniers existant à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

2 - Implantation

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

3 - Prescriptions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt... doivent être occultées par la disposition des bâtiments ou par l'implantation de haies et de plantations.

3- Façades et couvertures

Constructions à usage d'habitation

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être à deux versants minimum, de pente supérieure ou égale à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les encadrements seront traités :

- soit en briques,
- soit en pierre calcaire,
- soit par un badigeon, ou une différenciation de l'enduit sur une largeur comprise entre 15 et 20 cm. La couleur de cet encadrement se distinguera de celle du reste du mur, soit par une couleur plus claire, soit par une couleur plus soutenue d'ocre rouge.

Ensemble des constructions

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toutes les façades des bâtiments, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général du secteur.

Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Le bois est également autorisé.

La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple.

4- Clôtures

Quand elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies d'essences locales (charmilles, hêtres...), doublées ou non d'un grillage.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies. Les haies constituées d'une seule essence sont déconseillées. Il est recommandé d'utiliser les essences locales (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

5- Rénovation / réhabilitation

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du bâti : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'arrachage partiel ou total ou la coupe (hors entretien courant) des éléments végétaux (boisements, haies...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles (voir guide technique sur l'entretien des haies réalisé par le parc naturel régional du Perche). Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées: charme, houx, lierre, troène commun, etc.. (voir le guide des essences des haies du Perche réalisé par le parc naturel régional du Perche).

Des rideaux d'arbres seront obligatoirement plantés pour masquer les dépôts autorisés.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier... (voir guide des essences des haies du Perche, réalisé par le parc naturel régional du Perche).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.