

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle englobe notamment l'emprise de la forêt domaniale. Elle comporte différents secteurs :

- des secteurs Na à vocation récréative,
- un secteur Ncn destiné à permettre l'accueil d'un camping nature et des différents équipements liés (structure d'accueil, sanitaires, parkings, piscines, HLL, restaurant, boutiques, logement de gardien...)
- des secteurs Nh qui correspondent à des habitations existantes non desservies par les réseaux d'assainissement. Dans ces secteurs, seuls sont autorisés :
 - l'aménagement, la rénovation et l'extension des bâtiments existants,
 - la reconstruction après sinistre
 - le sous-secteur Nh1 sur la commune de Jaudrais correspond à la prise en compte d'un lotissement en partie réalisé, les terrains restent constructibles s'ils présentent une superficie minimale de 10000 m² (reprise du règlement initial).

Le secteur Ncn est inclus dans le périmètre de protection rapproché de trois captages d'alimentation en eau potable. Le rapport de l'hydrogéologue agréé, sur lequel la définition du périmètre s'appuie, autorise le type de projet envisagé sous réserve de la prise en compte de certaines précautions (pas de dépôts d'hydrocarbures, réseau d'assainissement parfaitement étanche...).

Le développement du secteur Na sur la commune de Digny doit respecter les orientations d'aménagement définies.

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.

ZONES INONDABLES

Dans les zones inondables reportées sur le document graphique par une trame particulière, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

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.

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

ARTICLE N -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

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.

Dans le secteur Ncn les sous-sols sont interdits.

ARTICLE N -2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur N :

- les aires de stationnement paysagées à revêtement naturel perméable, cependant, les aires de stationnement de plus de 10 unités ne sont admises que si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs publics.
- les affouillements ou exhaussements du sol ne sont admis que si leur réalisation ne fait pas obstacle à l'écoulement, permanent ou temporaire, des eaux.
- les aménagements conservatoires, les extensions mineures des bâtiments existants et leur reconstruction après sinistre
- les constructions à usage d'équipements collectifs publics et d'infrastructure,
- les équipements légers liés à l'accueil du public et les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance et la sauvegarde du patrimoine forestier.

Dans le secteur Na :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité du secteur ;
- les constructions à usage d'équipements collectifs publics et d'infrastructure,
- l'aménagement de terrains de camping si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage,

- les aménagements conservatoires, les extensions mineures des bâtiments existants et leur reconstruction après sinistre
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage,
- les parcs d'attractions et équipements liés (sanitaires, restauration...) si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage,
- les équipements sportifs,
- les aires de jeux et de sports si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage,
- les aires de stationnement paysagées à revêtement naturel perméable, cependant, les aires de stationnement de plus de 10 unités ne sont admises que si elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés.
- les affouillements ou exhaussements du sol ne sont admis que si leur réalisation ne fait pas obstacle à l'écoulement, permanent ou temporaire, des eaux.

Sur la commune de Digny, l'implantation des constructions et équipements doit respecter les orientations d'aménagement définies pour le secteur.

Dans le secteur Nh :

- les annexes, les piscines non couvertes et les extensions des constructions et installations existantes y compris les constructions et installations à usage agricole, d'activités ou d'artisanat à condition de respecter les règles suivantes :
 - l'extension, dans la continuité des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'aménagement éventuel de ces derniers sont fixés dans la limite de 100% de la SHON existante avec un maximum de 100 m² de SHON (d'extension)
 - les annexes dans la limite de 50 m² de SHON,
 - les aménagements et extension dans la continuité des bâtiments d'activités ou d'artisanat préexistants sur la zone afin d'assurer leur pérennité dans la limite de 100% de la SHON existante avec un maximum de 100 m² de SHON (d'extension)
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment,
- le changement de destination est autorisé sur les fermes en activité à la date d'approbation du présent règlement ainsi que sur les bâtiments à usage d'activités ou d'artisanat préexistants sur la zone,

Dans le secteur Nh1 (commune de Jaudrais) :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter l'article 5 du présent règlement,

Dans le secteur Ncn :

- les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning et les équipements de loisirs et de tourisme qui y sont liés (sanitaires, salle d'accueil, restaurant, épicerie, piscines...)
- les constructions à usage d'équipements collectifs et d'infrastructure,
- les HLL,
- les affouillements ou exhaussements du sol seront strictement limités à l'emprise des constructions ou utilisation du sol.
- un logement de gardien,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement paysagées,

Dans les secteurs N, Na, Nh et Ncn :

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R. 421-28. L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres ...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-23.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N – 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 accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur Ncn :

Les voies internes au camping nature seront réalisées en matériaux perméables. Les remblais utilisés seront réalisés en matériaux locaux, acides et non calcaires, afin de respecter le PH du site et notamment de l'étang.

ARTICLE N – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir ; l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Dans le secteur Ncn :

Tout déversement des eaux pluviales, dans le réseau collectif est interdit. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la propriété, les eaux excédentaires provenant des surfaces artificiellement imperméabilisées doivent être stockées et infiltrées,

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées.

c) Electricité

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

d) Téléphone

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N – 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Nh1 (commune de Jaudrais) :

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie de 10 000 m²

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

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 N – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront au moins égale à 3 mètres.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.

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 N – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N – 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N, Na :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la surface des terrains.

Dans les secteurs Ncn et Nh1 :

L'emprise au sol ne doit pas excéder 10% de la surface des terrains.

ARTICLE N – 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs N, Na et Nh :

La hauteur de l'extension des bâtiments ne devra pas excéder celle du bâtiment existant. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans le secteur Ncn :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N – 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

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 urbain soit particulièrement étudiée.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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.

Dans le secteur Ncn :

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer 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, au site, au paysage naturel.

L'intégration dans le paysage des bâtiments et équipements sera particulièrement étudiée, l'idée étant de conserver l'aspect naturel du site.

Le bois sera le matériau privilégié pour la réalisation de l'ensemble des équipements du camping.

Sur l'ensemble des secteurs :

Rénovation - Loi Paysages

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades.

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 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).

Les cheminements protégés au titre du L123-1 6° sont reportés sur les plans de zonage.

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.

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.

Volumes, percements sur rue

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux versants minimum. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être supérieur ou égal à 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant.

Les toitures seront recouvertes en tuiles plates ou mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect analogue. Les couvertures en tôle visibles depuis le domaine public sont interdites.

Afin de conserver le patrimoine existant, il sera exigé, en cas de restauration, le même genre de tuiles ou d'ardoises.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les lucarnes de types « chapeau de gendarme » et rampantes sont interdites.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

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.

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 couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits. Les couleurs employées seront référencées dans les palettes de couleur du document « Perche d'Eure-et-Loir, les couleurs du bâti, ça se voit, CAUE 28, Pays Perche » disponibles dans les différentes mairies de la CCPS et annexé au présent règlement.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles et des bardages (hormis le bois) est interdit.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sont imposés :

- soit les murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,5 m.
- soit les murs bahuts d'une hauteur de 0,60 m maximum surmontés de grilles, doublés ou non de haies vives. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m.
- soit les haies vives doublées ou non d'un grillage. La hauteur de l'ensemble ne peut excéder 1,80 m. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Les brise vents et brise vues de toute autre nature sont interdits.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximale pourra ne pas s'appliquer.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

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).

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Annexes - abris de jardin

Les annexes contiguës à l'habitation (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois est recommandé. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades.

Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

ARTICLE N – 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou équipements doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les places doivent être aménagées de manière à préserver les espaces naturels et à ne pas entraîner une imperméabilisation trop importante des sols. Les stationnements seront paysagés.

ARTICLE N – 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).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,30.