

CHAPITRE 1 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

Il s'agit de zones d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Pour ces futurs secteurs de développement, différentes orientations d'aménagement sont à respecter conformément à la pièce n°2b du PLU « Orientations d'aménagement » (liaisons piétonnes, principes viaires...)

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, ces zones sont assorties d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Une attention toute particulière est portée à la qualité des constructions réalisées (qualité des matériaux utilisés, teintes, clôtures...) ainsi qu'au traitement des espaces libres et des espaces publics.

Par ailleurs, comme mentionné dans le document orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers, l'aménagement de ces nouvelles zones de développement devra intégrer une réflexion écologique.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1 AUh- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble (portant au minimum sur 5 000 m² (excepté en fin d'aménagement de zone si la surface résiduelle non aménagée est inférieure à 5 000 m²)). Si l'opération ne se fait pas sur la totalité du secteur, l'aménagement devra prévoir une jonction (viaire et piétonne) avec l'aménagement ultérieur de la zone.

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » (obligation de planter, accès, cheminement piéton à réaliser ou protégé...).

- b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :
- les constructions à usage d'habitation à condition que le plan d'aménagement soit compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers »,
 - les constructions de bureau ou destinées aux professions libérales, dans la limite de 150 m² de SHON par construction à condition qu'elles n'apportent aucune gêne au cadre de l'opération
 - les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
 - Les installations et travaux suivants :
 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

Sont également autorisées à Senonches lieu-dit du Fossé Rouge

- les constructions et installations de bureaux, dans la limite de 300 m² de SHON par construction, à condition qu'ils n'apportent aucune gêne au cadre de l'opération.

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

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 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh – 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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 sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès se feront conformément aux indications mentionnées sur le plan de zonage ou dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » .

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les principes de liaisons viaires sont mentionnés dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

Des principes de cheminements piétons sont à respecter en compatibilité avec le document orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 AUh – 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.

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

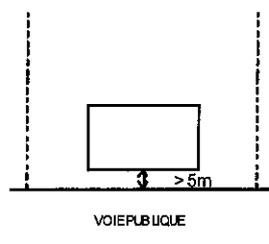
Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 1 AUh – 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle, excepté en l'absence d'assainissement collectif. La superficie minimale des terrains est alors fixée à 800 m², avec possibilité cependant de réduire cette superficie en cas de groupement par deux ou plus des constructions pour la réalisation de l'assainissement autonome.

ARTICLE 1 AUh – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait les règles suivantes seront respectées :



- implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- les marges de recul seront traitées selon les dispositions des articles 1AUh 11 (clôtures) et 1AUh 13 (plantations).

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

Des sens de faitage sont parfois à respecter conformément au document « orientations d'aménagement », pièce n°2b du PLU.

ARTICLE 1 AUh – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en continuité des limites séparatives. Si le bâtiment ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUh – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUh – 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1 AUh – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Construction à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + combles.

Senonches lieu-dit du Fossé Rouge

Construction à usage principal d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder R + 2 + combles.

Autres constructions, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments préexistants sur la zone, les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

ARTICLE 1 AUh – 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Remarques

Les dispositions édictées, ci-dessous, par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses... pourront ne pas être imposées :

- 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.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

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.

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 du code de l'urbanisme).

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 - Volumes, percements sur rue

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

La forme générale de la construction sera inscrite dans un rectangle, les plans carrés sont interdits.

4 - 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 35°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant et ne comporter qu'un seul versant. Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Dans le cas de toitures à versants, celles-ci seront recouvertes en tuiles plates ou mécaniques (à l'exclusion des tuiles de type canal ou romaine) ou matériaux d'aspect analogue.

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.

5- 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 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.

6- 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.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées :

- soit de murs pleins en pierres locales, en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,5 m.
- soit de 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 de 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.

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites. 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).

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).

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

7- 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.

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

ARTICLE 1 AUh – 12 -STATIONNEMENT

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

1 - Principes

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

Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre minimum d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

- maison individuelle : 2 emplacements (dont 2 stationnements non clos sur la parcelle par lot).
- immeuble d'habitation : 2 emplacements par logement
- bureaux : 1 emplacement pour 15 m²

Les stationnements visiteurs seront en nombre suffisants et paysagés.

Le stationnement des deux roues doit également être pris en compte.

ARTICLE 1 AUh – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Sans objet.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques. Les plantations d'essence locale devront assurer une transition harmonieuse avec les zones voisines en particulier une similitude avec la végétation existante des zones naturelles devra être recherchée.

Les espaces libres de toute construction, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

La marge de recul prévue à l'article 1 AUh 6 ci-dessus sera traitée en jardin. Il sera planté par pavillon 2 arbres haute tige ou 4 arbustes au minimum par parcelle privée.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites. 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).

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).

ARTICLE 1 AUh – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,35.

Senonches lieu-dit du Fossé Rouge

Le COS est fixé à 0,4.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, administratif, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.