

Commune de Saint-Aubin-des-Bois

Département d'Eure et Loir

Plan local d'urbanisme

3. REGLEMENT

3.1. Règlement

Première révision du Plu réalisée par :
Agence **Gilson et associés**
2, rue des Côtes, 28000 Chartres
02 37 91 08 08, contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com

23 mars 2015

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 31 mars 2015
approuvant la 1^{re} révision du Plu de Saint-Aubin-des-
Bois

Le Maire, Jean-Guy Lambert

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Aubin des Bois (28300).

Article 2 – CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme comporte cinq parties dont l'ensemble constitue un corps de règles opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan,

1°) Le règlement comprend plusieurs parties :

- Le règlement littéral (partie 3.1) est divisé en 5 titres :

- TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chaque zone (titre II à V) fait l'objet d'un chapitre particulier où sont énoncées les règles d'urbanisme applicables.

- Les documents graphiques sont constitués d'un plan au 1/5000^{ème} et d'un plan au 1/2000^{ème} (partie 3.2)
- La liste des emplacements réservés font partie du règlement (partie 3.3)

2°) le rapport de présentation

3°) le Projet d'aménagement et de développement durable

4°) Les orientations d'aménagement

5°) les annexes comprenant à titre d'information, notamment :

- les servitudes d'utilité publique,
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ;

Article 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, sauf exception.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- de code civil,
- de code de l'environnement,
- d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement,
- de fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique,
- de normes de construction et d'habitation, notamment celles du code de la construction et de l'habitation,
- d'hygiène et de santé publique, notamment celles du code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental,
- de sécurité contre l'incendie,
- de protection de la réception radiotélévisée,
- d'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- de publicité, d'enseignes et de pré enseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du Règlement local de publicité,
- de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents de ce P.L.U. y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

Article 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

4.1 Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones

1. Les zones urbanisées : ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle comprend une zone :

- UH : Zone à vocation d'habitat et activités compatibles,
- UE : zone à vocation économique

2. Les zones à urbaniser : les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Elle comprend deux zones :

- AUE : Zone d'urbanisation future à vocation économique,
- AUH : Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

La zone AUH est scindée en deux secteurs en fonction des priorités, AUH pour les secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation prioritairement, AUH1, qui seront ouverts à l'urbanisation dans un second temps, son ouverture étant soumis à une procédure de modification du document d'urbanisme.

3. La zone agricole : Elle permet le maintien et l'installation des exploitations agricoles.

- A : Zone agricole

4° la zone naturelle N

Le plan comporte aussi :

- les limites de recul liées aux installations classées,
- le périmètre intégrant des éléments bâtis dans le secteur agricole pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation,
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés à Conserver (E.B.C.), à protéger ou à créer
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe,

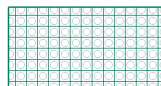
Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

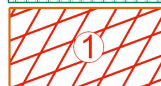
Article 6 - SIGNIFICATION DES INDICATIONS GRAPHIQUES

Les indications graphiques portées sur le plan de zonage ont pour signification :

Espaces boisés classés à conserver ou à créer



Emplacements réservés aux équipements publics (le numéro renvoie à la liste annexée au règlement



Arbres et alignements d'arbres remarquables



Article 7- ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Zone UH
Zone UE

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés selon les articles du Code de l'Urbanisme).

Afin de prendre en considération les cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, définis dans le cadre de la directive paysagère, en référence à la loi du 8 juillet 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France devra être sollicité pour toute nouvelle construction dans les cônes de visibilité de la cathédrale.

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les bâtiments destinés aux activités agricoles comportant des nuisances,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les activités économiques présentant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, incompatibles avec l'habitat
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

Les bâtiments agricoles en liaison avec l'exploitation et ne comportant pas de nuisance.

Article UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale n'est pas fixée.

Cependant, il est recommandé que les parcelles puissent avoir une superficie minimale de 600 m², pour préserver l'urbanisation traditionnelle et la physionomie urbaine et l'intérêt paysager.

Une superficie minimale peut être requise lorsque seul l'assainissement individuel est possible.

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

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des bâtiments déjà construits, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie publique.

Pour les constructions existantes les extensions pourront déroger à la règle.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions existantes les extensions pourront déroger à la règle.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain, à l'exception des logements locatifs sociaux qui pourront avoir une emprise au sol de 60 %.

Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, est de 6,5 mètres à l'égout, soit un étage sur rez de chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans les cônes de vue de la Cathédrale de Chartres matérialisés dans le document graphique, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- soit la cote 170 m NGF
- soit, à partir du terrain naturel avant tout remaniement, 8 m hors tout et 4,5 m à l'égout du toit

Article UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application des articles du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont 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.

Clôtures :

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

Equipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie et à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Article UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone à caractère économique, de service, industrielle et artisanale.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations de carrières,
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes sont notamment admises :

- Les habitations destinées au gardiennage à conditions qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité et ne dépassent pas 60 m².
- Les installations classées ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.

Article UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements dépendent de la surface du terrain.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 le long des voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- pour des aménagements ou changement d'affectation de bâtiments existants,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...,

6.2 le long du domaine ferroviaire

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes, ni pour les installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain,

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments est de :

6,5 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et de bureau

15 mètres pour les autres constructions

Pour les silos et constructions à usage de stockage, et pour les autres constructions, la hauteur n'est pas réglementée.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

La hauteur des installations techniques (mats d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Selon les articles du Code de l'Urbanisme le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont 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 ».

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

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

11.1 Parements extérieurs

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.2 Equipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie sont autorisés.

Article UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m² de SHON) de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée

Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de stockage seront plantés d'un arbre de haute tige par 200 m² d'espace libre.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Zones AUH, AUHIt et AUE

ZONE AUH

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUH est une zone d'extension de l'urbanisation appelée à supporter des opérations d'ensemble conformes à un aménagement cohérent de la zone, dont les principes sont indiqués dans la partie « orientations d'aménagement ».

Cette zone permettra d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés selon le Code de l'Urbanisme

Afin de prendre en considération les cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, définis dans le cadre de la directive paysagère, en référence à la loi du 8 juillet 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France devra être sollicité pour toute nouvelle construction dans les cônes de visibilité de la cathédrale.

Article AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les activités économiques présentant des nuisances sonores, olfactives, visuelles, incompatibles avec l'habitat
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

Article AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,

Article AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

A° Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

B° Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale n'est pas fixée.

Cependant, il est recommandé que les parcelles puissent avoir une superficie minimale de 600 m², pour préserver l'urbanisation traditionnelle et la physionomie urbaine et l'intérêt paysager.

Une superficie minimale peut être requise lorsque seul l'assainissement individuel est possible.

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

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des bâtiments déjà construits, soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'axe de la voirie publique.

Pour les constructions existantes les extensions pourront déroger à la règle.

ARTICLE AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum de ces limites.

Pour les constructions existantes les extensions pourront déroger à la règle.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairéments des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

Article AUH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain, à l'exception des logements locatifs sociaux qui pourront avoir une emprise au sol de 60 %.

Article AUH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, est de 6,5 mètres à l'égout, soit un étage sur rez de chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans les cônes de vue de la Cathédrale de Chartres matérialisés dans le document graphique, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- soit la cote 170 m NGF
- soit, à partir du terrain naturel avant tout remaniement, 8 m hors tout et 4,5 m à l'égout du toit.

Article AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application des articles du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont 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.

Clôtures :

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

Equipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie et à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

Article AUH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles du Code de l'Urbanisme

Article AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 mètres carrés, 10 % au minimum de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

ZONE AUHIt

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de d'une zone destinée dans l'avenir à l'implantation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire sur la base d'un aménagement globale de la zone, ou via une orientation d'aménagement, permettant de prévoir l'urbanisation de toute la zone, conformément à l'article du Code de l'Urbanisme.

Cette zone pourra être rendue constructible après transformation du document d'urbanisme : révision ou modification du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de prendre en considération les cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, définis dans le cadre de la directive paysagère, en référence à la loi du 8 juillet 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France devra être sollicité pour toute nouvelle construction dans les cônes de visibilité de la cathédrale.

Article AUHt 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUHt 2.

Article AUHt 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions particulières

la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1er du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

Article AUHt 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

Article AUHt 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUHt 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des bâtiments déjà construits, soit avec un recul de 5 m par rapport à l'axe de la voirie publique.

ARTICLE AUHIt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de 3,5 mètres de ces limites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Article AUHIt 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

Article AUHIt 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article AUHIt 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AUHIt 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

Article AUHIt 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

Article AUHIt 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Sans objet

ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'extension de l'urbanisation à vocation économique appelée à supporter des opérations d'ensemble des opérations d'ensemble conformes à un aménagement cohérent de la zone, dont les principes sont indiqués dans la partie « orientations d'aménagement ».

Article AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations de carrières,
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUE2
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitations non directement liées à l'activité économique
- Les bâtiments agricoles à usage d'élevage,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,

Article AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, sont notamment admises :

- Les constructions à vocation économique, de service, commerciale, artisanale et industrielle sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les habitations destinées au gardiennage à conditions qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité, et ne dépassent pas 60 m².
- Les installations classées ne peuvent être autorisées qu'à condition que toutes les dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.

Article AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Article AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

6.1 le long des voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants,

6.2 le long du domaine ferroviaire

Les constructions ou parties de constructions, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite du domaine. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes, ni pour les installations nécessaires au service public ferroviaire.

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Article AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Une distance de 5 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Article AUE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article AUE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et de bureau
- 15 mètres pour les autres constructions
- Pour les silos et constructions à usage de stockage et autres constructions, la hauteur n'est pas limitée.

Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

La hauteur des installations techniques (mats d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Selon le Code de l'Urbanisme le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont 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 ». L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

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

11.1 Parements extérieurs

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.2 Equipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie sont autorisés.

Article AUE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m² de SHON) de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Article AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de stockage seront plantés d'un arbre de haute tige par 200 m² d'espace libre.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE :

Zone A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à l'agriculture et à l'exploitation des richesses naturelles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de prendre en considération les cônes de vue sur la cathédrale de Chartres, définis dans le cadre de la directive paysagère, en référence à la loi du 8 juillet 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France devra être sollicité pour toute nouvelle construction dans les cônes de visibilité de la cathédrale.

Rappels

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus selon les articles du Code de l'Urbanisme

la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs selon les articles du Code de l'Urbanisme ou si la commune a délibéré pour instituer le permis de démolir dans certains secteurs ou tout le territoire.

les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à selon le Code de l'Urbanisme).

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et aux activités connexes à l'activité agricole tels abris pour animaux.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas soixante quinze mètres (75 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation

Article A 3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

b. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

C. Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour qu'un terrain soit constructible, sa superficie doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales de 5 mètres minimal dans les autres cas.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU proches.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Sans objet

Article A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture, soit un étage sur rez de chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Selon le Code de l'Urbanisme le projet «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont 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 ». L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

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

Equipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie sont autorisés.

Article A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 12 des dispositions communes.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE :

Zone N

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone correspond aux territoires équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou pour les loisirs,
- soit de leur caractère d'espaces naturels soumis ou non à des contraintes.

Le secteur Nda correspond à la zone naturelle où les extensions sont autorisées si elles sont accolées aux habitations existantes.

Le secteur Ndx correspond à la zone naturelle où un accès est autorisé depuis la rd24.

La zone N est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du forage d'alimentation en eau potable.

Les périmètres de protection ainsi que le rapport géologique sont annexées au plan local d'urbanisme dans le document Annexes.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol, autres que ceux destinés aux infrastructures et équipements destinés à l'assainissement, à condition qu'il soient hors des périmètres de captage d'eau potable,
- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol, destinés aux infrastructures et équipements destinés à l'assainissement, en Nda
- Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol à l'exception des modifications, agrandissements, réhabilitation et reconstructions après sinistre si elles compromettent le développement de la zone, ou autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone N.
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les extensions, les changements d'affectation et annexes de constructions n'ayant aucun lien avec l'activité agricoles,
- Les abris pour animaux et autres abris de jardin,
- Les constructions à usage d'habitation, à vocation, artisanale, industrielle,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone en Na, notamment : comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau
- L'artificialisation des sols, notamment les panneaux photovoltaïque au sol qui sont prohibés

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1 sont notamment admises.

- les constructions et installations sous conditions qu'elles soient nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- Les équipements à vocation forestières en Nda
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 de la zone N.

Article N 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

3.2 Voirie

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc...).

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

A° Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

B° Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet pour les terrains desservis pas le réseau d'assainissement

Pour les terrains non raccordables, la superficie minimale doit répondre aux normes techniques en matière d'assainissement autonome.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront s'installer à 5 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

En cas de retrait de la limite séparative, les constructions ou parties de construction, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 6,5 mètres soit un étage sur rez de chaussée.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

La hauteur des installations techniques (mats d'éclairage, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Selon le Code de l'Urbanisme le projet « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont 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 ». L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

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

11.1 Parements extérieurs

L'emploi de tôle, de plaques métalliques et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Il est recommandé d'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux de façade.

11.2 Equipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie

Les équipements destinés à la maîtrise de la consommation d'énergie sont autorisés.

Article N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT : 1 place par logement de moins de 50 m ² et une place supplémentaire par tranche de 50 m ² . Non réglementé pour les logements locatifs sociaux	
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente - Bureau - services - Hôtel-restaurant	- 30 % de la surface hors œuvre brute - 30 % de la surface hors œuvre brute - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée - 60 % de la surface hors œuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
- Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré - Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * - Etablissement hospitalier et clinique - Piscine - Patinoire * - Stade - Terrain de sports * - Salle de spectacle, de réunions * - Lieu de culte - Cinéma	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors œuvre nette - 50 % de la surface hors œuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface hors œuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

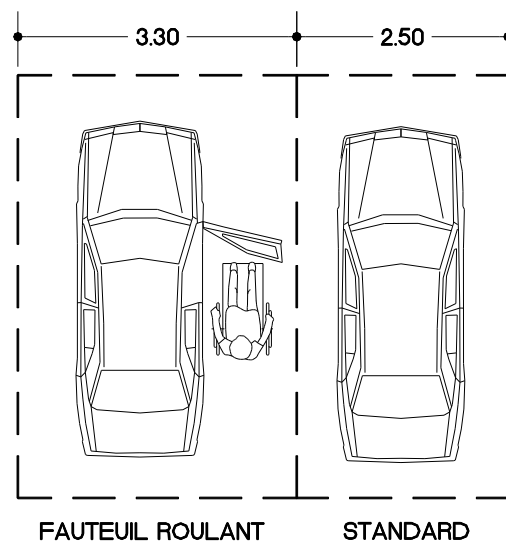
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

