Département de l'Eure-et-Loir (28)

Commune de MAINVILLIERS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Règlement

Prescription	Enquête publique	Approbation
14 janvier 2016	Du 2 mars 2016 au 4 avril 2016	19 mai 2016

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US 61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 72

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 83

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC 85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUM 107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS 118
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 126

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 130

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N 132

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 141

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A 143

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 151

RISQUES TECHNOLOGIQUES 153
RISQUES NATURELS 153
NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES 153

TITRE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 155

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Mainvilliers.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Mainvilliers est divisé en :

- zones urbaines ;
- zones à urbaniser ;
- zones naturelles ;
- zones agricoles.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-8° et R.123-11.d du même Code ;
- la localisation des espaces et éléments paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-7° du même Code ;
- une trame identifiant les linéaires commerciaux à préserver conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5-7bis du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Selon l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

Sauf disposition contraire, tout travaux sur construction existante (extension, surélévation …) devra respecter les prescriptions du règlement.

ARTICLE 4 : DEFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

Aire de stockage à l'air libre

Espace d'entreposage non couvert de matériaux ou déchets divers.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure à 3m implantées indépendamment de la construction principale.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80m et 2m de hauteur à maturité.

Bande de roulement

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l'éventuel terre-plein central et les bandes dérasées le cas échéant.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- menuiserie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- produits diététiques ; - primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement direct de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes et les chemins ruraux d'une largeur inférieure ou égale à 4m et les voies ferrées ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de la zone.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est une façade.

Façade comportant des baies – façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.

Limite séparative

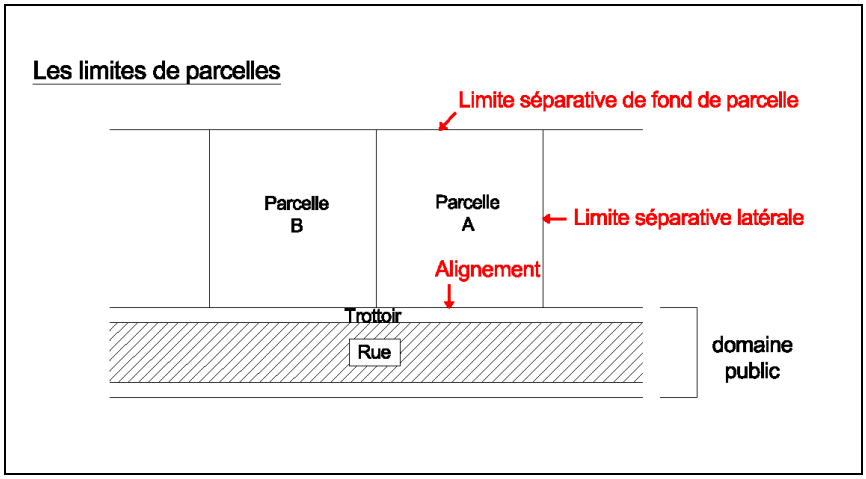
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

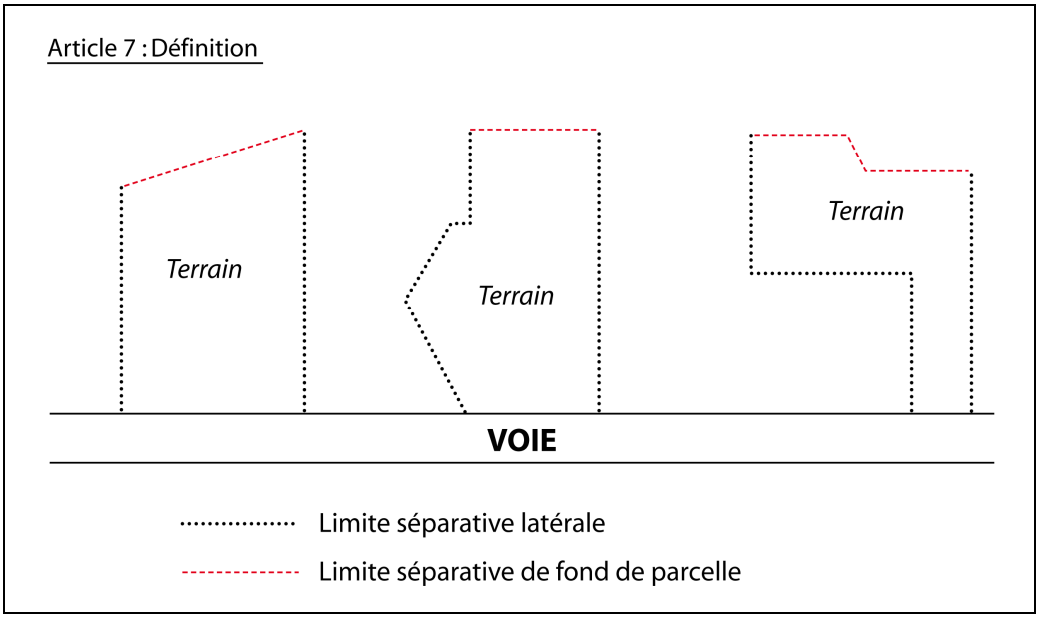
Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.





Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Pastiche

Sont qualifiés de pastiches architecturaux les constructions présentant des éléments de façades et autres aspects extérieurs imitant les caractéristiques typiques d'autres régions.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de constriction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher

La définition de la surface de plancher est précisée par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Le décret modifie l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UC

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UC** est une zone urbaine dense correspondant au centre ville élargi. Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,…) qui contribue à son attractivité.

Trois sous-secteurs ont été définis :

- un **secteur UCa** correspondant au centre ville de Mainvilliers, autour de la place du Marché et de la Mairie ;
- un **secteur UCb** correspondant à l'axe historique de la commune qu'est la rue de la République ;
- un **secteur UCc** correspondant aux ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques ;

- ***en UCb et UCc,***
  - la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. En UCa et UCb uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;
- des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

Lorsque la hauteur des constructions est supérieure à 10m au faîtage ou l'acrotère, le dernier niveau des constructions doit obligatoirement être en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Les services publics ou d'intérêt collectif et les commerces de plus de 500m² de surface de plancher peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'il existe déjà un front urbain continu constitué d'une construction.

6.2. En UCc uniquement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Le recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un recul différent peut être autorisé si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

6.3. En UCb, le long des axes identifiés par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » uniquement :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Dans ce cas l'implantation de la construction en pignon de rue doit être privilégiée ;
- en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer à condition que la continuité du front bâti soit maintenu par l'édification d'une clôture telle que réglementée à l'article UC.11.

Des reculs différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;

- des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

6.4. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. En UCa et UCb uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

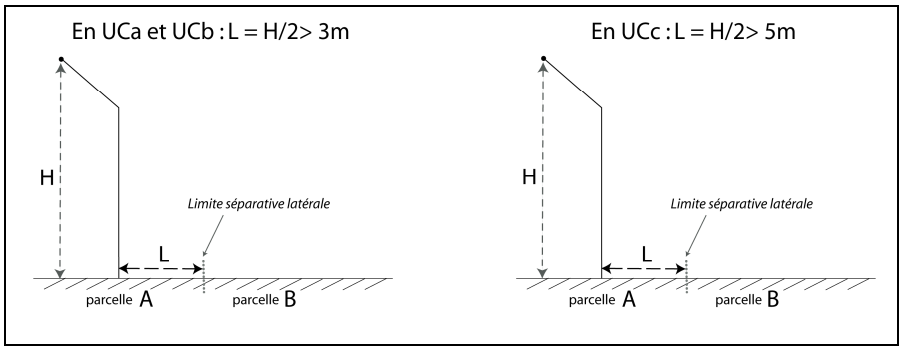
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. En UCc uniquement :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

La distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

7.4. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.5. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.6. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

7.7. Constructions existantes

L'extension et la surélévation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

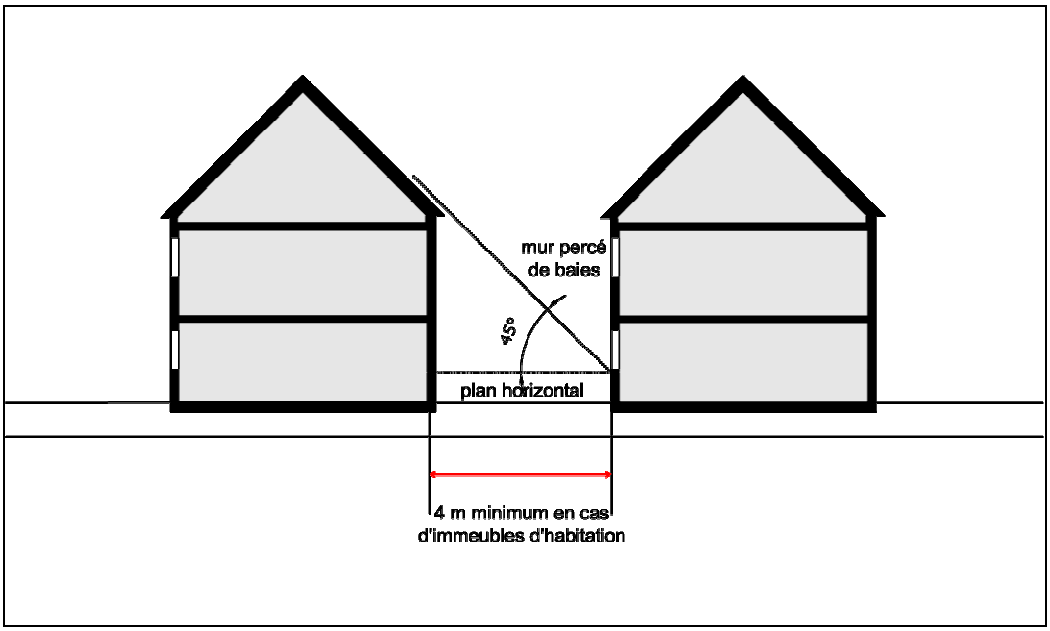
8.1. En UCa uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

8.2. En UCb et UCc uniquement :

Dans le cas où des constructions non contiguës sont implantées sur la même unité foncière, l'angle formé par l'horizontale et la droite reliant l'appui de toute ouverture de l'un ou l'autre des bâtiments, à tout point du bâtiment opposé, doit être inférieur ou égal à 45°.

La distance horizontale entre les bâtiments ne peut être inférieure à 4m.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

En UCa uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

En UCb uniquement :

- dans une bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m ;
- au-delà de la bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30m.

En UCc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article 9.1. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

9.2. Secteurs parcs :

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs à l'article UC.2 ne peut excéder 5% de la surface protégée.

9.3. Secteurs jardins :

Les constructions autorisées ne peuvent excéder 20m² de surface de plancher.

15% maximum de la superficie du secteur jardin peuvent faire l'objet d'une minéralisation (piscine, escalier…).

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions communes à toute la zone :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. En UCa uniquement :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

Une hauteur maximale de 16m au point le plus haut de la construction peut être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté au commerce est supérieure à 3,5m.

10.3. En UCb uniquement :

Dans une bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au point le plus haut de la construction.

A l'intérieur de la bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, une hauteur maximale de 11m au point le plus haut de la construction peut être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté au commerce est supérieure à 3,5m.

Au-delà de la bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7m au point le plus haut de la construction.

En zone UCb, la hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres au point le plus haut de la construction.

10.4. En UCc uniquement :

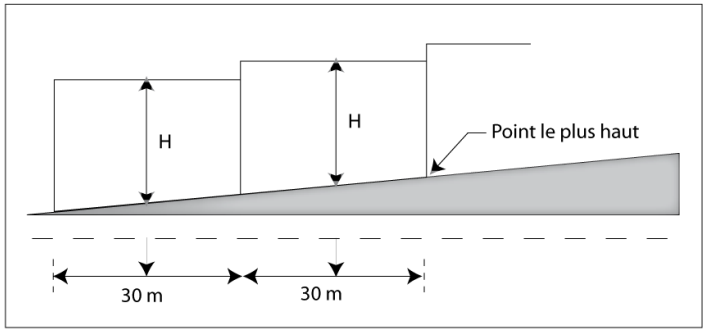
La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

10.5. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.6. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.7. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

10.8. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, clôtures et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit s'intégrer à l'environnement.

En UCb, Les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique (encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles).

11.3. Toitures :

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

11.4.1. En UCa, UCb et UCc :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,4 m, pouvant être surplombée d'une partie à claire voie ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2 m maximum.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment..

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les artifices fixés au grillage (canisse, plastique, imitation haies…) sont interdits.

11.4.2. En UCb, le long des axes identifiés par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » uniquement :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein pouvant être surplombé d'une partie à claire voie.

Le mur plein peut être constitué :

- Soit d'un mur plein sur toute sa hauteur en maçonnerie enduite, couronné de briques ;
- Soit d'un mur en silex ;
- Soit d'un mur plein en pierres taillées apparentes ;
- Soit d'un mur en briques ;
- Soit d'un mur en bauge.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Commerce et artisanat	***En UCa et le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme uniquement :*** il n'est pas fixé de règle ***En UCb et UCc (hors « Linéaires commerciaux à préserver ») :*** Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre tige pour 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

En UCa, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En UCb :

- dans une bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m doivent être traités en espaces verts ;
- au-delà de la bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30m doivent être traités en espaces verts.

En UCc, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Dans toute la zone, un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Les dispositions de l'article 13.2. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

13.4. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.5. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

Dispositions applicables à la zone UM

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UM** est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré.

Quatre sous-secteurs ont été définis :

- un **secteur UMa** correspondant aux axes d'urbanisation plus anciens présentant des caractéristiques morphologiques spécifiques à préserver : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert ;
- un **secteur UMe**, correspondant aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ;
- un **secteur UMo**, correspondant aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense) ;
- un **secteur UMu** correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est amenée à changer dans les années à venir. A terme, l'habitat sera dominant dans cette zone.

ARTICLE UM.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions communes à toute la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques.

1.2. En UMa, UMe et UMo :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

1.3. En UMa uniquement :

- la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme est interdite.

1.4. En UMu :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2.3 ;
- les constructions nouvelles à vocation d'entrepôt, ainsi que les extensions des entrepôts existants à l'exception de ceux mentionnés à l'article UM.2.3.

ARTICLE UM.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions communes à toute la zone :

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.2. En UMa, UMe et UMo :

Sont également autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des

dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3. En UMu :

Sont également autorisées :

- l'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existante et des constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts à condition qu'elles aient été autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et que les dangers ou inconvénients pour le voisinage ne soient pas aggravés.

ARTICLE UM.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa

configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UM.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE UM.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

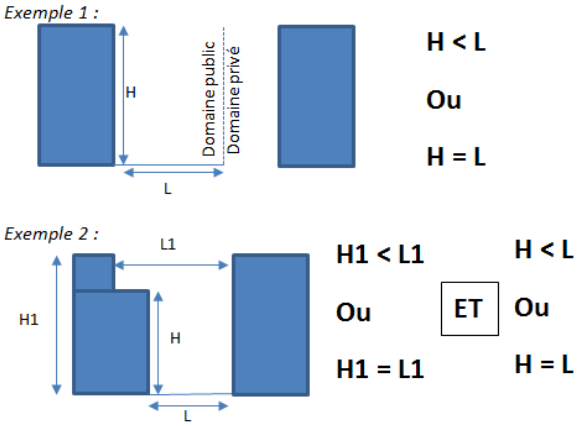
Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. En UMe, UMo et UMu :

Lorsque le bâtiment est implanté à l'alignement, tout point du bâtiment doit être situé à une distance supérieure ou égale à la longueur située entre le point du bâtiment et l'alignement opposé à la construction.
En cas de retrait, ce dernier doit être de 5 mètres minimum.



Des reculs peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

6.2. En UMa :

Cas des parcelles situées avenues de la Résistance et Pierre Chesnais

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;
- des reculs ponctuels inférieurs à 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

Cas des parcelles situées rue Jean Moulin

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- ou en recul de 5m maximum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Cas des parcelles situées rue Gambetta, rue Léon Fouré et rue Paul Bert

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;

- des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

Cas des parcelles situées rue de la République et identifiées par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Dans ce cas l'implantation de la construction en pignon de rue doit être privilégiée ;
- en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer à condition que la continuité du front bâti soit maintenu par l'édification d'une clôture telle que réglementée à l'article UM.11.

Des reculs différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;
- des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

6.3. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RN1154

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RN1154.

6.4. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. En UMe et UMo :

Cas des parcelles dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 15m

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

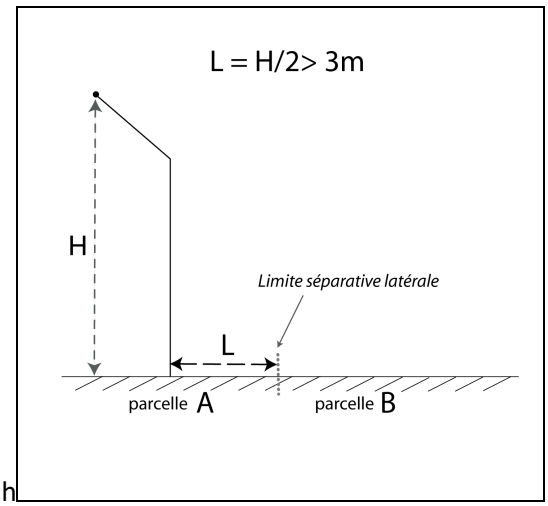
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cas des parcelles dont la largeur de façade est strictement supérieure à 15m

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



hhh

7.2. En UMa :

Cas des parcelles situées avenue de la Résistance, avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin et avenue Gambetta

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cas des parcelles situées rue de la République, rue Léon Fouré et rue Paul Bert dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 15m

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cas des parcelles situées rue de la République, rue Léon Fouré et rue Paul Bert dont la largeur de façade est strictement supérieure à 15m

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.3. En UMu :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

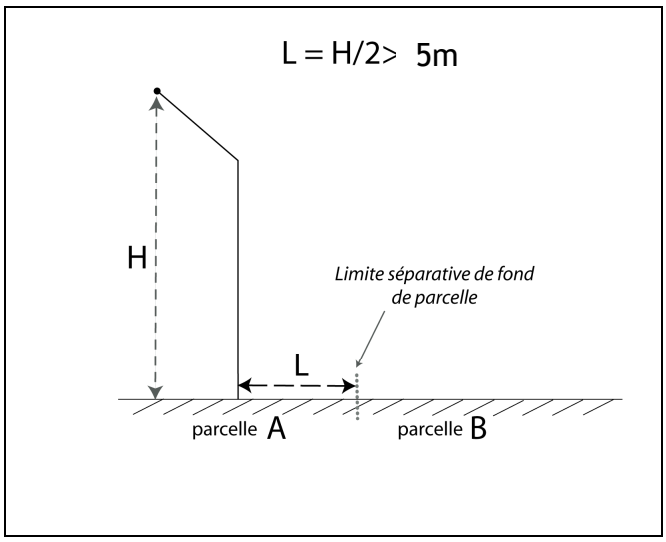
- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.4. Implantation par rapport aux limites de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.5. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.6. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.7. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

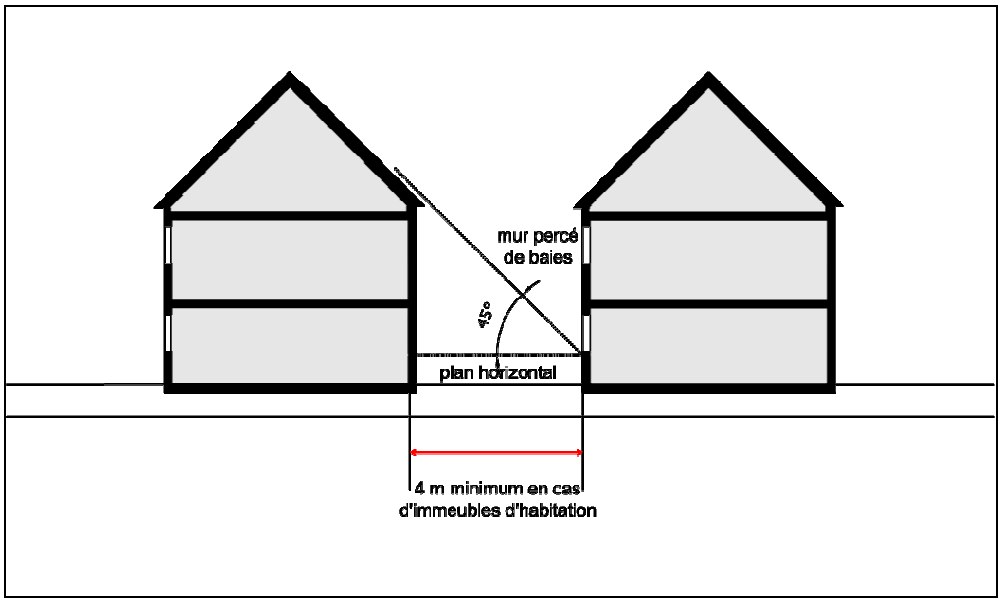
7.8. Constructions existantes

L'extension et la surélévation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UM.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas où des constructions non contiguës sont implantées sur la même unité foncière, l'angle formé par l'horizontale et la droite reliant l'appui de toute ouverture de l'un ou l'autre des bâtiments, à tout point du bâtiment opposé, doit être inférieur ou égal à 45°.

La distance horizontale entre les bâtiments ne peut être inférieure à 4m.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.

ARTICLE UM.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales

En UMe, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la superficie de l'unité foncière.

En UMo, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

En UMa :

- dans une bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m ;

- au-delà de la bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30m.

En UMu, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article 9.1. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

9.2. Secteurs parcs :

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs à l'article UC.2 ne peut excéder 5% de la surface protégée.

9.3. Secteurs jardins :

Les constructions autorisées ne peuvent excéder 20m² de surface de plancher.

15% maximum de la superficie du secteur jardin peuvent faire l'objet d'une minéralisation (piscine, escalier…).

ARTICLE UM.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions communes à toute la zone :

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. En UMe et UMo :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12m au point le plus haut de la construction.

10.3. En UMa :

Dans une bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au point le plus haut de la construction.

Au-delà de la bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7m au point le plus haut de la construction.

10.4. En UMu :

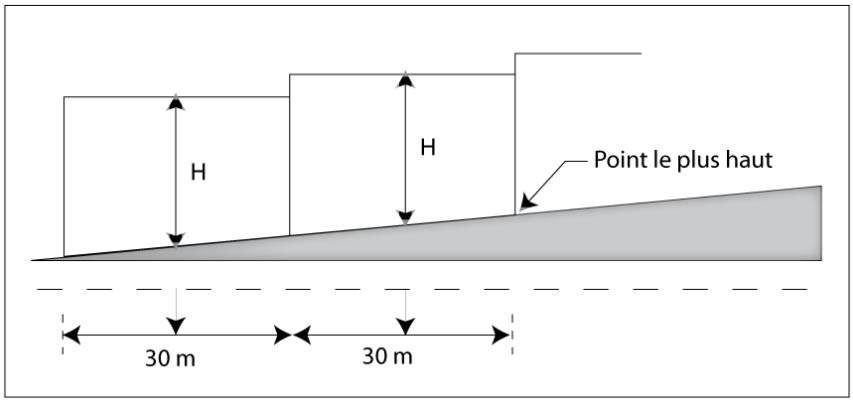
La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au point le plus haut de la construction.

10.5. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.6. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.7. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

10.8. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UM.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, clôtures et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit s'intégrer à l'environnement.

En UMa, Les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique (encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles).

11.3. Toitures :

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

11.4.1. Dans toute la zone :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2 m maximum.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur ;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,4 m, pouvant être surplombée d'une partie à claire voie ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les artifices fixés au grillage (canisse, plastique, imitation haies…) sont interdits.

11.4.2. En UMa uniquement :

L'aspect de clôture à couronnement de briques est imposé, excepté de part et d'autre des avenues Gambetta et de la Résistance.

11.4.3. Cas des parcelles situées rue Paul Bert

Les clôtures en limite des emprises publiques et des voies existantes ou à créer sont obligatoires et doivent être réalisées sous forme d'un mur plein en maçonnerie d'une hauteur absolue de 2m maximum et sous réserve qu'il soit enduit sur les deux faces et chapeauté.

11.4.4. En UMa, le long des axes identifiés par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » uniquement :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein pouvant être surplombé d'une partie à claire voie.

Le mur plein peut être constitué :

- Soit d'un mur plein sur toute sa hauteur en maçonnerie enduite, couronné de briques ;
- Soit d'un mur en silex ;
- Soit d'un mur plein en pierres taillées apparentes ;
- Soit d'un mur en briques ;
- Soit d'un mur en bauge.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2 mètres maximum.

ARTICLE UM.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Commerce	***Le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme uniquement :*** il n'est pas fixé de règle ***Dans le reste de la zone :*** le nombre de place de stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher
Industrie	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	surface de plancher/300m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE UM.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre tige pour 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

En UMe et UMo, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En UMa :

- dans une bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m doivent être traités en espaces verts ;
- au-delà de la bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, au moins 70% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30m doivent être traités en espaces verts.

En UMu, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Dans toute la zone, un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Les dispositions de l'article 13.2. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

13.4. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.5. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

Dispositions applicables à la zone UP

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UP** est une zone pavillonnaire moyennement dense. La vocation résidentielle y est affirmée.

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UP.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques.

ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- dans les secteurs parcs identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa

configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

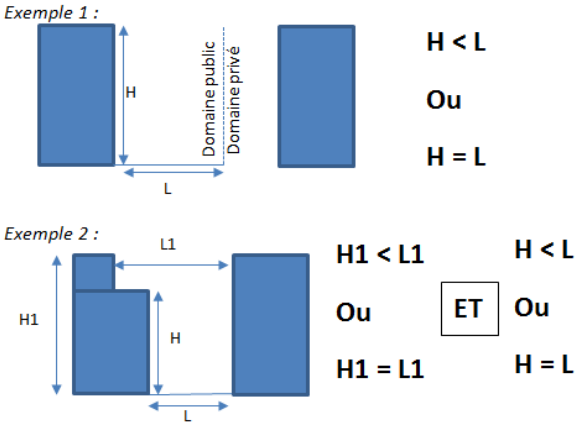
Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales :

Lorsque le bâtiment est implanté à l'alignement, tout point du bâtiment doit être situé à une distance supérieure ou égale à la longueur située entre le point du bâtiment et l'alignement opposé à la construction.
En cas de retrait, ce dernier doit être de 5 mètres minimum.



Des reculs différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

6.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

6.3. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RN1154

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RN1154.

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

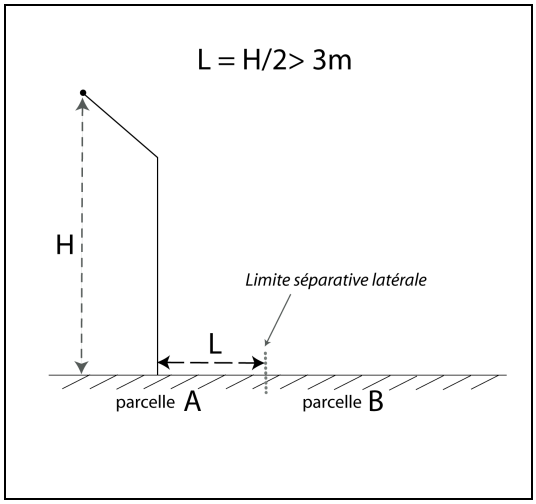
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

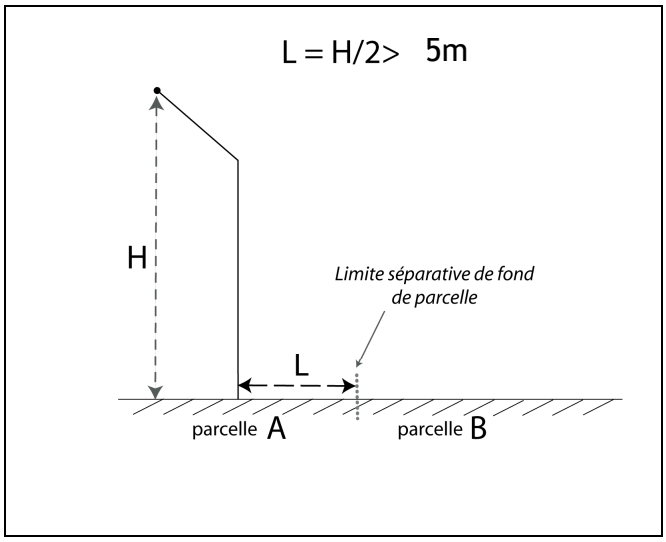
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.4. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

7.6. Constructions existantes

L'extension et la surélévation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article 9.1. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

9.2. Secteurs parcs :

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs à l'article UC.2 ne peut excéder 5% de la surface protégée.

9.3. Secteurs jardins :

Les constructions autorisées ne peuvent excéder 20m² de surface de plancher.

15% maximum de la superficie du secteur jardin peuvent faire l'objet d'une minéralisation (piscine, escalier…).

ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9m au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Cas des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif

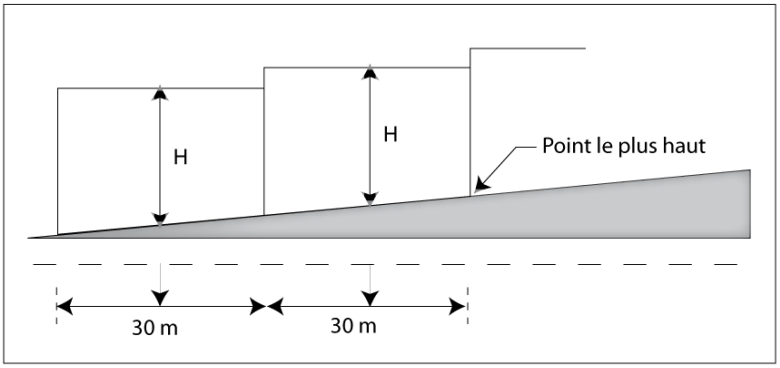
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

10.3. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.4. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.5. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

10.6. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, clôtures et les extensions dans leur

ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit s'intégrer à l'environnement.

11.3. Toitures :

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2 m maximum.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,4 m, pouvant être surplombée d'une partie à claire voie ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les artifices fixés au grillage (canisse, plastique, imitation haies…) sont interdits.

ARTICLE UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE UP.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre tige pour 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*

Nom français	Nom latin
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Les dispositions de l'article 13.2. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

13.3. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

13.4. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.5. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

13.6. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions applicables à la zone US

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone US** est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.

ARTICLE US.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article US.2 ;
- toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article US.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé.

ARTICLE US.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE US.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE US.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE US.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

6.2. Le long des axes identifiés par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » uniquement :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Dans ce cas l'implantation de la construction en pignon de rue doit être privilégiée ;
- en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer à condition que la continuité du front bâti soit maintenu par l'édification d'une clôture telle que réglementée à l'article US.11.

Des reculs différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;
- des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

6.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans une bande de 16m de profondeur comptés par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

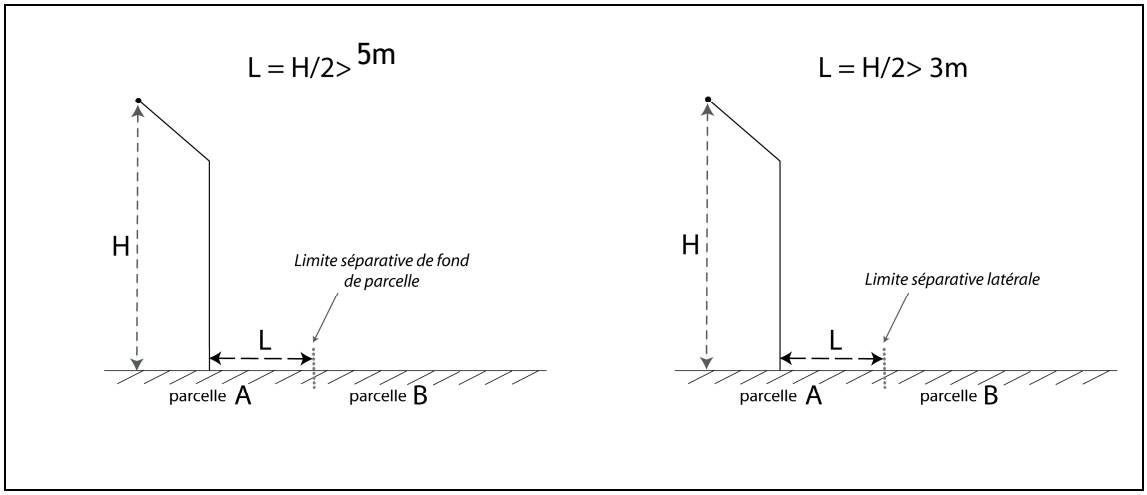
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Au-delà de la bande de 16m de profondeur comptés par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.4. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

7.6. Constructions existantes

L'extension et la surélévation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE US.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE US.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article US9 ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE US.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 9m au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Cas des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif

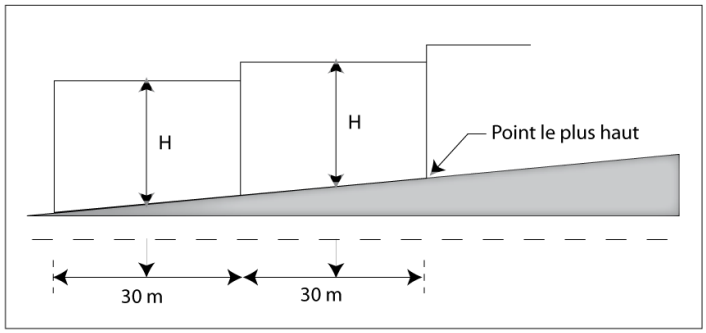
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

10.3. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.4. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.5. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE US.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, clôtures et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit s'intégrer à l'environnement.

Les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique (encadrement de fenêtres, corniches, bandeaux, chaînage d'angles).

11.3. Toitures :

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures des constructions à vocation d'habitation (à l'exception des constructions annexes) doivent comporter deux pentes et avoir une pente supérieure ou égale à 30° par rapport à l'horizontale.

Les ardoises ou tuiles de teinte vieillie doivent être privilégiées pour les constructions à vocation d'habitation.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
En cas d'édification, la hauteur totale de la clôture devra être de 2m maximum, et les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein pouvant être surplombé d'une partie en claire voie ;
- Soit sous forme d'une partie à claire voie rigide, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

Le long des axes identifiés par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » uniquement :

Si les constructions sont situées en retrait par rapport à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire sur les limites de l'unité foncière en contact avec les voies et emprises publiques.

Elles doivent être constituées d'un mur plein pouvant être surplombé d'une partie à claire voie.

Le mur plein peut être constitué :

- Soit d'un mur plein sur toute sa hauteur en maçonnerie enduite, couronné de briques ;
- Soit d'un mur en silex ;
- Soit d'un mur en pierres taillées apparentes ;
- Soit d'un mur en briques ;
- Soit d'un mur en bauge.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2m maximum.

Pour toutes les clôtures du secteur :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les artifices fixés au grillage (canisse, plastique, imitation haies…) sont interdits.

ARTICLE US.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE US.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre tige pour 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*

Nom français	Nom latin
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Les dispositions de l'article 13.2. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

13.5. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

Dispositions applicables à la zone UE

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UE** est une zone à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- camping, habitations légères de loisirs ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé ; toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les constructions nouvelles dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 24 devra être annexée au PLU conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

6.2. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RN1154

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RN1154.

6.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

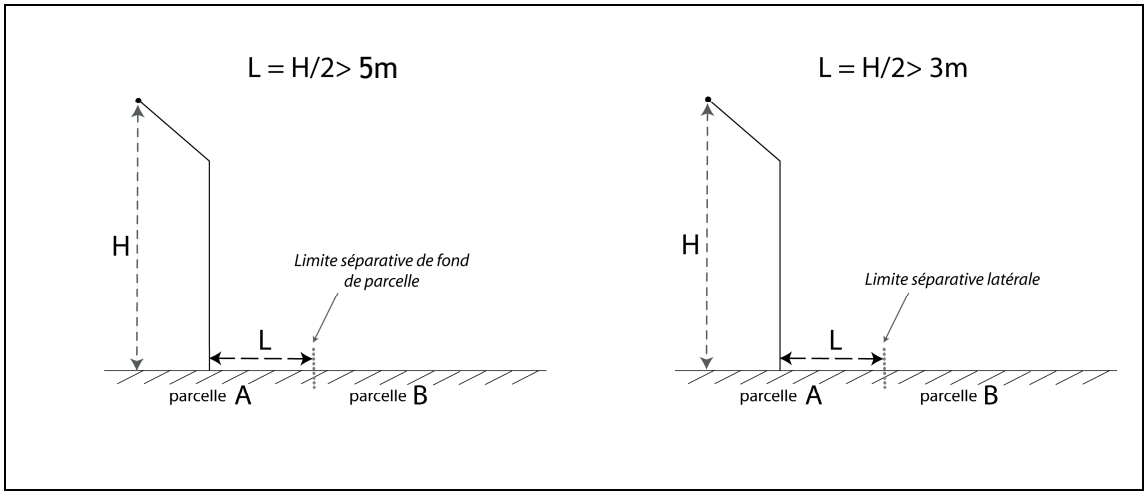
- sur une des limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.4. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

7.6. Constructions existantes

L'extension et la surélévation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

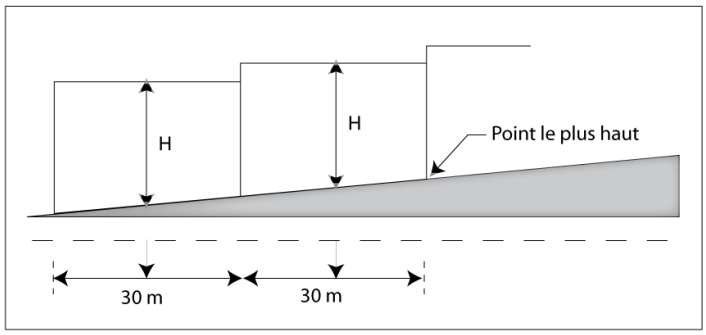
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.3. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.4. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

11.2. Matériaux des façades :

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure.

Le revêtement de façade doit s'intégrer à l'environnement.

11.3. Toitures :

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2,50 m maximum.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un grillage ;
- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/80m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce (accessibles au public)	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche ; les places sont toutes accessibles au public
Industrie et artisanat (surface de production)	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Industrie	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	surface de plancher/300m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les arbres à grand élancement doivent être plantés à une distance minimum de 4m depuis la façade de la construction.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Les dispositions de l'article 13.2. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

13.3. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUc

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 1AUc** est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines.

La **zone 1AUc** est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur des Clozeaux.

ARTICLE 1AUc.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUc2 ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie.

ARTICLE 1AUc.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUc.1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUc.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUc.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE 1AUc.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUc.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

6.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 1AUc.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

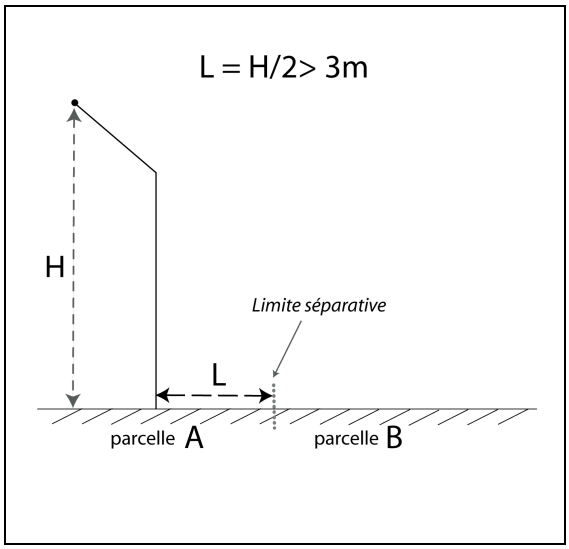
- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



7.3. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

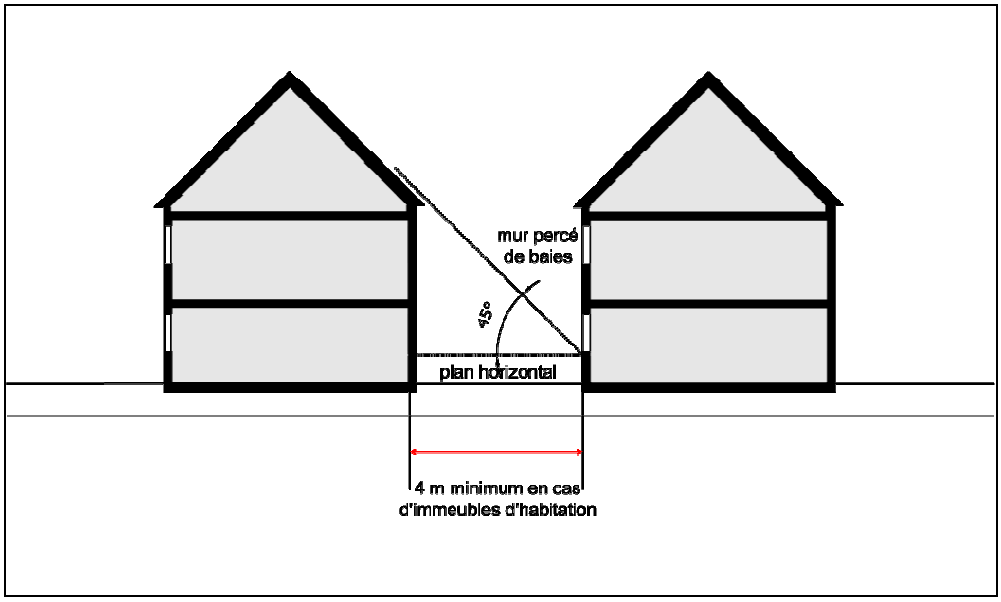
7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 1AUc.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas où des constructions non contiguës sont implantées sur la même unité foncière, l'angle formé par l'horizontale et la droite reliant l'appui de toute ouverture de l'un ou l'autre des bâtiments, à tout point du bâtiment opposé, doit être inférieur ou égal à 45°.

La distance horizontale entre les bâtiments ne peut être inférieure à 4m.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.

ARTICLE 1AUc.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUc.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12m au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Cas des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif

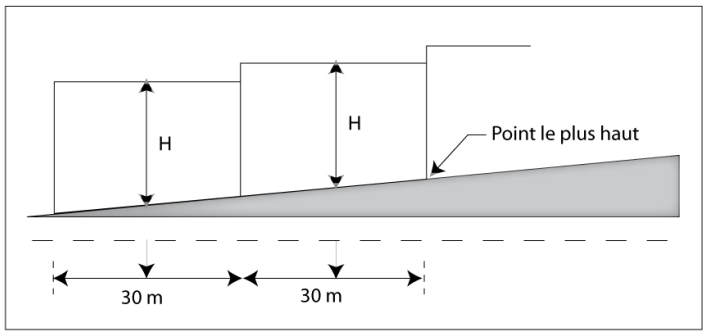
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

10.3. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.4. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.5. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUc.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit s'intégrer à l'environnement.

11.3. Toitures :

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2 m maximum.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur;
- soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 0,4 m, pouvant être surplombée d'une partie à claire voie ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les artifices fixés au grillage (canisse, plastique, imitation haies…) sont interdits.

ARTICLE 1AUc.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE 1AUc.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre tige pour 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*

Nom français	Nom latin
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Dispositions applicables à la zone 1AUe

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 1AUe** est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.

ARTICLE 1AUe.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions à usage d'habitation ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- camping, habitations légères de loisirs ;
- toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques.

ARTICLE 1AUe.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD24 devra être annexée au PLU conformément à l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

ARTICLE 1AUe.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUe.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement crées doivent être en mode séparatif.

L'intégration de la récupération et de la réutilisation des eaux pluviales dans les projets de construction est recommandée.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroitre les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau d'eau public avec un débit de fuite contrôlé, comme suit :

- En cas d'opération d'aménagement : 1l/ha/s ;
- Si la parcelle est déjà urbanisée :
    - Si le nouvel aménagement occupe moins de 20% de la superficie totale de la parcelle : rejet actuel ;
    - Si le nouvel aménagement occupe 20% ou plus de la superficie totale de la parcelle : cf. ci-dessous les règles relatives au cas des parcelles non urbanisées ;
- Si la parcelle n'est pas urbanisée :
    - Si la taille de la parcelle est strictement inférieure à 3 000 m² : pas de limitation ;
    - Si la taille de la parcelle est comprise entre 3 000 m² et 1 ha : 50l/ha/s ;
    - Si la taille de la parcelle est strictement supérieure à 1 ha : 15l/ha/s.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/ha/s valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m², de toute construction générant une imperméabilisation supérieure à 400 m² et de toute activité pouvant produire des hydrocarbures, des huiles ou des rejets de particules fines en quantité importante doivent faire l'objet d'un prétraitement.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE 1AUe.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

6.2. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RN1154

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RN1154.

6.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 1AUe.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

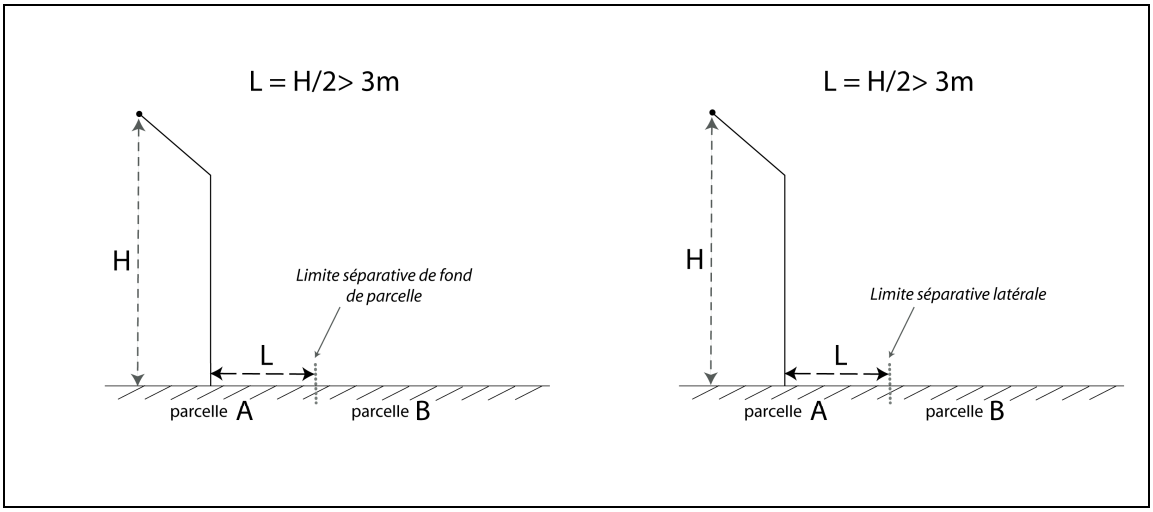
- sur une des limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.4. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

7.6. Constructions existantes

L'extension et la surélévation des constructions autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles susmentionnées sont autorisées dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE 1AUe.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUe.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

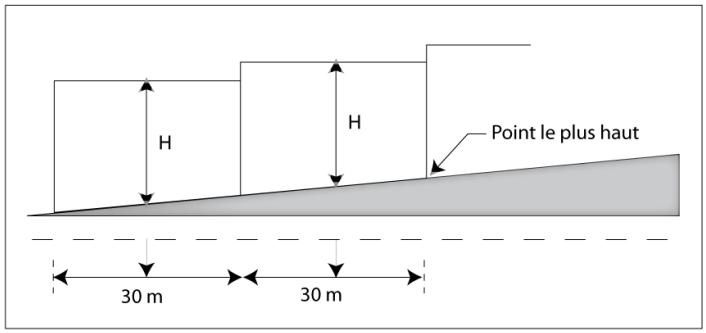
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.3. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.4. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUe.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

11.2. Matériaux des façades :

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure.

Le revêtement de façade doit s'intégrer à l'environnement.

11.3. Toitures :

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de la clôture devra être de 2,50 m maximum.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un grillage ;
- soit sous forme d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

ARTICLE 1AUe.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/80m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce (accessibles au public)	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche ; les places sont toutes accessibles au public
Industrie et artisanat (surface de production)	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Industrie	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	surface de plancher/300m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE 1AUe.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les arbres à grand élancement doivent être plantés à une distance minimum de 4m depuis la façade de la construction.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*

Nom français	Nom latin
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

13.3. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions applicables à la zone 1AUm

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 1AUm** est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines.

La **zone 1AUm** est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur de Boisville.

ARTICLE 1AUm.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm2 ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie.

ARTICLE 1AUm.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUm.1, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions nouvelles dans une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RN1154, route classée à grande circulation, sous réserve de la réalisation d'une étude qui devra être annexée au PLU conformément à l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme et sous réserve du respect de l'article 6 ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- l'extension des services publics ou d'intérêt collectif existants avant la date d'approbation du PLU ;

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUm.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUm.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit. Ce débit est calculé sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m² : aucune limite de débit n'est applicable ;
- dont la surface est supérieure à 3 000m² et inférieure ou égale à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 50l/s par hectare ;
- dont la surface est supérieure à 10 000m² : le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux, mais ne peut excéder 15l/s par hectare.

Construction portant sur des unités foncières bâties :

- dont la surface est supérieure à 3 000m² : le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que l'aménagement projeté n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière.
- dès lors que l'aménagement projeté est supérieur à 20% de la surface de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la surface de l'unité foncière.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4.6. Réseau de chaleur

Les constructions nouvelles de plus de 500m² de surface de plancher totale doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur lorsqu'elles se situent le long des axes desservis.

ARTICLE 1AUm.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Des reculs peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul ;
- si une construction est déjà implantée dans une bande de 20m de profondeur calculée par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont autorisés afin de permettre une animation architecturale.

6.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

6.4. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RN1154

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RD905.

6.5. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RD939

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD939.

ARTICLE 1AUm.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

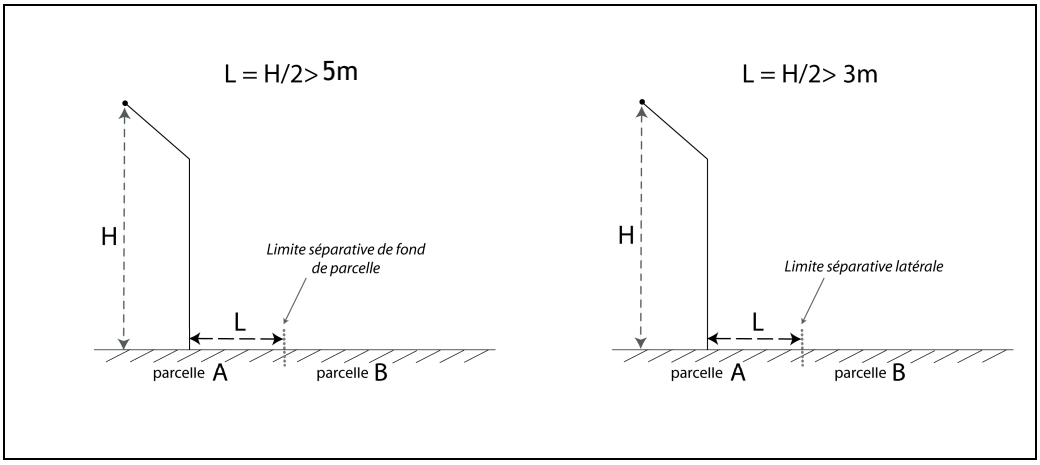
- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle et aux limites avec le domaine ferroviaire.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.4. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 1AUm.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Cas des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat :

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUm.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 14m au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Cas des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif

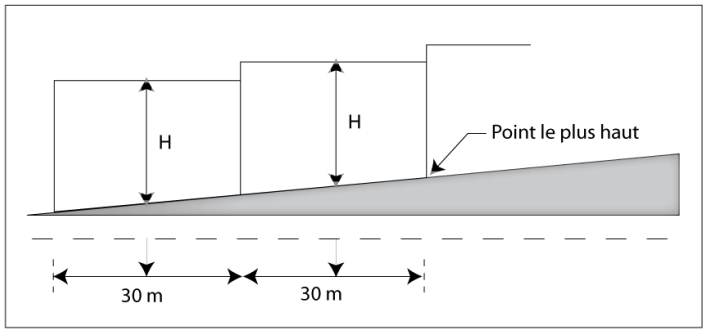
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

10.3. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.4. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.5. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUm.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

Les ouvrages doivent être implantés sur les parties basses du terrain.

Les déblais doivent être privilégiés par rapport aux remblais.

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage. Les bardages bois sont autorisés.

Le revêtement des façades doit s'intégrer à l'environnement.

11.3. Toitures :

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d'édification, les clôtures (non obligatoires) doivent présenter une hauteur de 1,80m maximum et être en treillis soudé. Certaines sections peuvent comporter des pare-vues en lattes de bois.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

11.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures (non obligatoires) doivent être :

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 1,80m maximum ;

- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 1,80m maximum avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,50m et une partie ajourée ;
- à claire-voie (muret de 0,40m à 0,50m de hauteur maximum surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un barreaudage en bois), d'une hauteur totale de 1,80m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 1,80m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées.

Les clôtures séparatives entre deux unités foncières doivent obligatoirement être implantées sur la limite mitoyenne.

Toutes les clôtures en poteaux et plaques béton sont interdites.

Pour tous les types de clôtures, une hauteur « palier » (1,40 ou 1,50m) doit être réalisée au minimum 2m avant la limite sur rue afin de réduire la rupture d'écart de hauteur entre les clôtures sur rue (1,25m maximum) et les clôtures séparatives (1,80m maximum).

Seules sont autorisées les pare-vues en matière naturelle, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à 1,50m de hauteur. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

ARTICLE 1AUm.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

ARTICLE 1AUm.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre tige pour 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² de leur superficie.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

Dispositions applicables à la zone 1AUs

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 1AUs** est une zone destinée à recevoir la station d'épuration de Chartres métropole, de ses équipements et ouvrages annexes utiles pour limiter les nuisances et l'impact environnemental des ouvrages, incluant les dispositifs techniques de déshydratation et de séchage des boues.

ARTICLE 1AUs.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUs.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la station d'épuration, à ses équipements et ouvrages annexes utiles pour limiter les nuisances et l'impact environnemental des ouvrages, incluant les dispositifs techniques de déshydratation et de séchage des boues.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sous réserve que ces derniers soient rendus nécessaires :
    - pour la réalisation ou le fonctionnement de la station d'épuration et des installations ou ouvrages techniques de régulation des eaux usées traitées ;
    - ou pour l'amélioration de l'environnement et du paysage ;
    - ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE 1AUs.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour.

En cas de desserte par les engins de collectes des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUs.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement, les réseaux d'eau usées et d'eaux pluviales doivent être en séparatif.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

L'intégration de la récupération et de la réutilisation des eaux pluviales dans les projets de construction est recommandée.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite contrôlé, comme suit :

- si la taille de la parcelle est strictement inférieure à 3 000 m² : pas de limitation ;
- si la taille de la parcelle est comprise entre 3 000 m² et 1 ha : 50l/ha/s ;
- si la taille de la parcelle est strictement supérieure à 1 ha : 15l/ha/s.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée. Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence au minimum décennale.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m², de toute construction générant une imperméabilisation supérieure à 400m² et de toute activité pouvant produire des hydrocarbures, des huiles ou des rejets de particules fines en quantité importante doivent faire l'objet d'un prétraitement.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.
Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 1AUs.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUs.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer. Les ouvrages et les installations techniques

de régulation des eaux usées traitées par la station d'épuration doivent s'implanter en recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUs.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

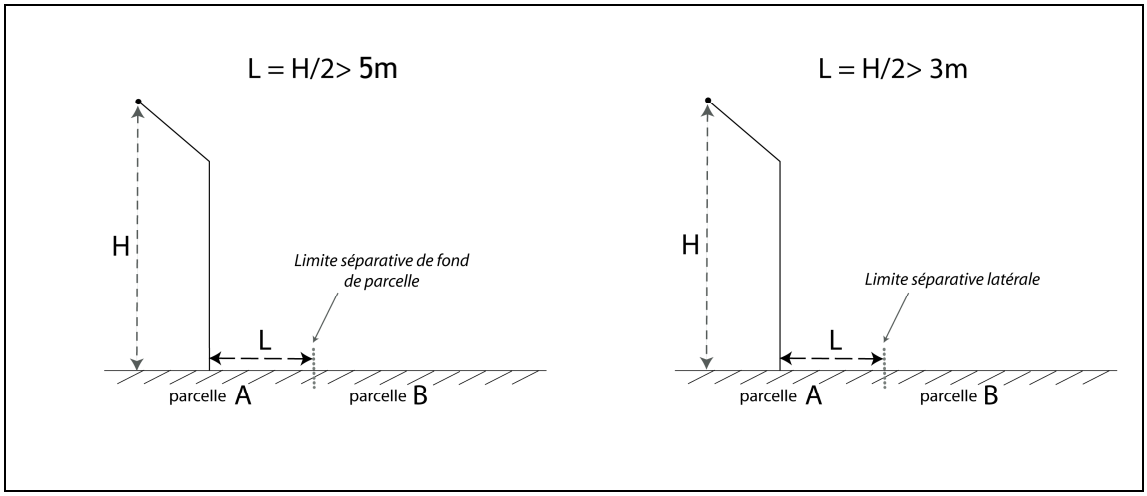
- sur une des limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.



7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUs.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUs.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

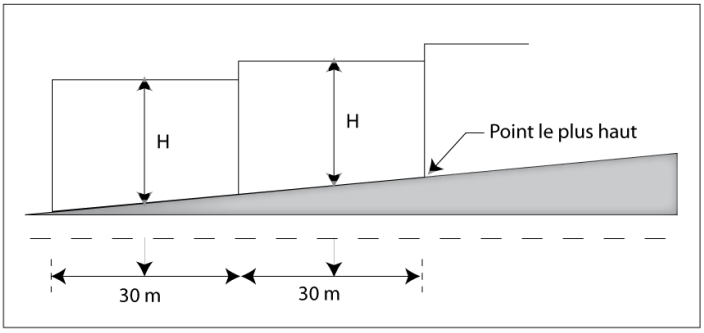
ARTICLE 1AUs.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 18 m au point le plus haut de la construction.
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUs.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

11.2. Matériaux des façades :

Les matériaux de construction destinés à être recouverts, tels que les parpaings et les briques creuses, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage sur leur face extérieure.

Le revêtement de façade doit s'intégrer à l'environnement.

11.3. Toitures :

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées de panneaux à treillis soudés rigides.

La hauteur absolue des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

ARTICLE 1AUs.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier le plus proche et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

12.2. Normes de stationnement automobile :

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places non couvertes, 2,50m pour les places couvertes ;
- dégagement : conforme aux normes européennes en vigueur.

Pour toutes constructions, il est demandé :

- Pour les véhicules automobiles : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUs.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées par un traitement paysager.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*

Nom français	Nom latin
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

13.3. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

Dispositions applicables à la zone 2AU

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 2AU** est une zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU. La zone 2AU constitue une réserve foncière pour la commune.

Elle correspond au lieu-dit la Croix Blanche qui accueillera préférentiellement du logement.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter en recul de 1m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

6.2. Cas des parcelles situées de part et d'autre de la RN1154

Les constructions doivent s'implanter en recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RN1154.

6.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales.

7.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle et aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites de fonds de parcelle et aux limites avec le domaine ferroviaire.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m.

7.3. Implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire.

7.4. Implantation des constructions annexes :

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.2. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

La hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique est fixée à 20m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables aux zones naturelles N

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone N** regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- un **secteur Nh** accueillant quelques constructions à usage d'habitation ;
- un **secteur Nl** destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert ;
- un **secteur Nj** accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions communes à toute la zone :

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

1.2. Dispositions particulières à la zone N :

- la reconstruction après sinistre est interdite.

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

2.1. Dispositions applicables à la zone N, aux secteurs Nh, Nl et Nj

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

2.2. Dispositions particulières à la zone N :

Sont également autorisées en N uniquement et sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.3. Dispositions particulières au secteur Nh :

Sont également autorisées en Nh uniquement et sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100m² de surface de plancher (dans la limite d'une seule extension possible).

2.4. Dispositions particulières au secteur Nl :

Sont également autorisées en Nl uniquement et sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière ;
- le camping caravaning, les constructions liées au tourisme vert, les centres équestres, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions autorisées dans le secteur Nl.

2.5. Dispositions particulières au secteur Nj :

Sont également autorisées en Nj uniquement et sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction d'abris de jardin de taille et de hauteur limitée ;
- les constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif et l'extension des constructions existantes à vocation de services publics ou d'intérêt collectif à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

En N, le raccordement au réseau d'eau potable n'est pas imposé.

4.2. Eaux usées

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être en séparatif.

Pour être autorisées, les occupations du sol rejetant des effluents devront disposer d'un dispositif d'assainissement individuel qui doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et qui réponde à l'aptitude des sols de l'unité foncière. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux sont interdits.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

L'intégration de la récupération et de la réutilisation des eaux pluviales dans les projets de construction est recommandée.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite contrôlé.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m², de toute construction générant une imperméabilisation supérieure à 400m² et de toute activité pouvant produire des hydrocarbures, des huiles ou des rejets de particules fines en quantité importante doivent faire l'objet d'un prétraitement.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions particulières à la zone N

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 75m minimum par rapport à l'axe de la RD939.

6.2. Dispositions particulières au secteur Nh

Les extensions autorisées dans le secteur Nh doivent être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.3. Dispositions particulières au secteur Nl

Les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Nl doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone peuvent s'implanter avec un retrait moindre ou à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

6.4. Dispositions particulières au secteur Nj

Les constructions nouvelles autorisées dans le secteur Nj peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1,50m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

6.5. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Dispositions particulières à la zone N et au secteur Nl

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

7.2. Dispositions particulières au secteur Nh

Les extensions autorisées dans le secteur Nh doivent être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.3. Dispositions particulières au secteur Nj

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1,50m minimum par rapport à celles-ci.

7.4. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions particulières à la zone N

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

9.2. Dispositions particulières au secteur Nh

La surface des extensions autorisées ne peut excéder 100m² de surface de plancher.

9.3. Dispositions particulières au secteur Nl

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

9.4. Dispositions particulières au secteur Nj

La surface des abris de jardin autorisés ne peut excéder 20m² de surface de plancher.

La surface des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans le secteur Nj ne peut excéder 200m² de surface de plancher, extensions comprises.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

10.2. Dispositions particulières à la zone N et au secteur Nl :

La hauteur des constructions est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

10.3. Dispositions particulières au secteur Nh :

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

10.4. Dispositions particulières au secteur Nj :

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m maximum au point le plus haut de la construction.

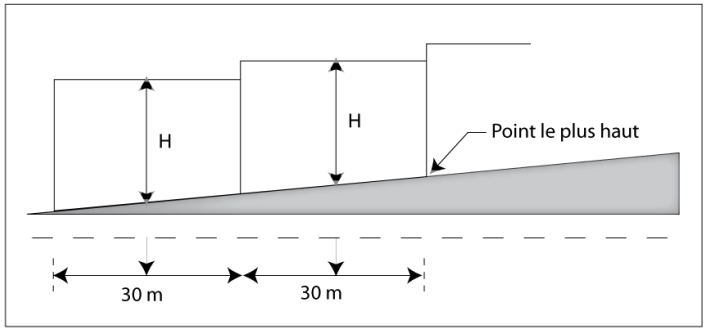
La hauteur des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

10.5. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.6. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.7. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble, doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

En Nh, les extensions réalisées doivent présenter une homogénéité avec l'existant, tout en s'intégrant dans le paysage.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Tout abattage d'arbres doit être compensé.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

En zone N, au moins 85% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

En Nl, au moins 70% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.

13.3. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

13.4. Mares à préserver :

La suppression des mares identifiées sur les documents graphiques est interdite.

Pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés, sous réserve d'une déclaration préalable et que les travaux n'aient pas pour conséquence de supprimer totalement les éléments préservés.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables aux zones agricoles A

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Cette zone comprend 1 secteur :

- un **secteur Ap** accueillant de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
  - les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel, etc. y compris les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les locaux d'accueil du public et de vente des produits à la ferme, les abris pour animaux ;
  - les constructions et installations destinées aux activités liées à la diversification agricole dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture ;
  - les abris protégeant les forages d'irrigation ;
  - les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole. La surface de plancher maximale autorisée est de 250m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à autorisation de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction ;
  - l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m² ;
  - les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent

pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols ;

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Voies existantes

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3.3. Conditions d'accès aux voies

Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Le raccordement au réseau est obligatoire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement, les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être en séparatif.

4.3. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

L'intégration de la récupération et de la réutilisation des eaux pluviales dans les projets de construction est recommandée.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite contrôlé.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50m², de toute construction générant une imperméabilisation supérieure à 400m² et de toute activité pouvant produire des hydrocarbures, des huiles ou des rejets de particules fines en quantité importante doivent faire l'objet d'un prétraitement.

4.4. Electricité et téléphone

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.5. Gestion du stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2. Dispositions spécifiques le long des RD939, RD24, RD105 et RN1154

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 75m minimum par rapport à l'axe des RD939, RD24, RD105 et RN1154.

6.3. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment au point le plus haut, avec un minimum de 3m.

7.2. Isolation thermique et énergies renouvelables

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m.

10.2. Dispositions particulières à la zone A :

La hauteur est limitée à 12m maximum au point le plus haut de la construction pour les constructions à vocation agricole.

La hauteur est limitée à 8m maximum au point le plus haut de la construction pour les constructions à usage d'habitation.

10.3. Dispositions particulières au secteur Ap :

La hauteur est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction pour les constructions à vocation agricole.

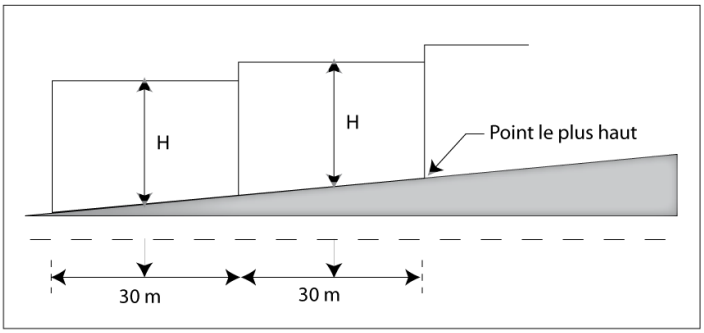
La hauteur est limitée à 8m maximum au point le plus haut de la construction pour les constructions à usage d'habitation.

10.4. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

10.5. Dispositions particulières :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.6. Hauteur maximale des pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique :

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pour volets roulants…), y compris les ouvrages et édicules techniques, et les extensions dans leur ensemble, doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les pastiches architecturaux sont fortement déconseillés.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

11.2. Dispositions relatives aux constructions à usage agricole :

Les constructions doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage.

Les matériaux utilisés devront présenter une couleur plutôt sombre pour ne pas se détacher ou apparaître comme objet isolé contrastant dans son environnement.

L'utilisation du bois est à privilégier.

11.3. Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Le revêtement des façades s'intégrer à l'environnement.

Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent s'insérer de façon harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

13.1. Dispositions générales :

Tout abattage d'arbres doit être compensé.

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

Nom français	Nom latin
Charme	*Carpinus betulus*
Erable champêtre	*Acer campestre*
Merisier	*Prunus avium*
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*
Aulne Glutineux	*Alnus glutinosa*
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Aubépine	*Crataegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Eglantier	*Rosa canina*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Troène	*Ligustrum vulgare*
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Clématite	*Clematis vitalba*
Houblon	*Humulus lupulus*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Laurier	*Prunus Laurocerasus*

Nom français	Nom latin
Buis	*Buxus sempervirens*
Tilleul	*Tilia sp.*

13.2. Disposition spécifique à la zone Ap :

Seuls les stationnements perméables sont autorisés.

13.3. Alignements végétaux :

Les alignements végétaux repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des végétaux à conserver.

Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte, dans la mesure du possible, des plantations existantes.

Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés.

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Risques technologiques

Il existe quelques installations classées autorisées et/ou déclarées sur le territoire mainvillois. Cependant, il n'y a pas d'établissement soumis à la directive SEVESO, ni d'important établissement comportant des risques susceptibles d'aller au-delà du périmètre de l'établissement.

La société ORISANE a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 26 novembre 1996 pour l'exploitation de son usine d'incinération d'ordures ménagères qu'elle exploite sur le territoire de la commune. L'arrêté préfectoral n'induit pas de contraintes particulières. En effet, la réglementation n'impose pas de distances minimales entre un incinérateur et son environnement.

Risques naturels

Il n'y a aucun risque inondation sur la commune de Mainvilliers. La commune est cependant concernée par le risque remontée de nappe. Une cartographie illustrant ce risque figure dans le rapport de présentation (Tome 2 – Etat initial de l'environnement) et est également annexée au présent PLU.

Les risques recensés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) sont :

- 1 cavité souterraine à Seresville : celle-ci est identifiée sur le plan de zonage ;
- le phénomène de retrait gonflement des argiles : la commune est concernée par un aléa faible à moyen. Une carte identifiant ce risque figure dans le rapport de présentation (Tome 2 – Etat initial de l'environnement) et est également annexée au présent PLU.

Nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres

La loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic.

Ainsi, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre présentent sur le territoire communal de Mainvilliers est défini par l'arrêté préfectoral n°2012285-002 du 11 octobre 2012. Celui-ci, ainsi que la cartographie correspondante, sont annexés au présent PLU.

La commune est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres pour la RN1154, RD24, 105, 905 et 939.

L'arrêté indique pour chacun des tronçons routiers ou ferroviaires concernés :

- Le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustiques des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ;

- Les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

TITRE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient :

la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre

Service régional de l'archéologie

6, rue de la Manufacture

45 000 Orléans Cedex

02.38.78.85.00

Les sites archéologiques identifiés par la DRAC sont au nombre de 7 :

1- Seresville ;
2- Vallée du Vauroux ;
3- Circonvallation gallo-romaine et abords ;
4- Les Hautaines : bâtiment gallo-romain ;
5- La Mare Corbonne : villa gallo-romaine ;
6- Clos Saint-Jean : site néolithique ;
7- L'Enclos : site gallo-romain.

Une cartographie de localisation est annexée au présent PLU.