

Plan Local d'Urbanisme Révision générale

4 – Règlement

Prescription de la révision du PLU	Enquête publique	Approbation la révision du PLU
7 avril 2022	Du 28 avril au 28 mai 2025	9 septembre 2025
		Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
<i>Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>14</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>33</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UC</i>	<i>53</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UD.....</i>	<i>69</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UM.....</i>	<i>88</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UP</i>	<i>104</i>
<i>Dispositions applicables à la zone US</i>	<i>121</i>
<i>Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>137</i>
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	150
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUc</i>	<i>151</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUe</i>	<i>163</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUI.....</i>	<i>175</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUm.....</i>	<i>186</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2AUI.....</i>	<i>200</i>
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	211
<i>Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>212</i>
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	222
<i>Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>223</i>
TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES.....	233
<i>Risques technologiques</i>	<i>234</i>
<i>Risques naturels.....</i>	<i>234</i>
<i>Nuisances sonores des infrastructures de transports terrestres</i>	<i>234</i>
TITRE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	235
TITRE 8 : DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES.....	237

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.113-1 et suivants 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.151-23 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.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

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

Tout projet de construction située à proximité du patrimoine bâti repéré et identifié au plan de zonage doit particulièrement tenir compte de la qualité patrimoniale des constructions protégées.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que sont les postes de transformations du réseau de transport électrique (RTE).

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DE LA DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

La directive paysagère est conçue pour être à la fois un moyen réglementaire de protection destiné à maîtriser l'évolution des paysages sur un territoire remarquable, et un outil de référence contenant des recommandations pour gérer l'espace. Toute nouvelle construction devra respecter les dispositions de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres, en particulier :

- les hauteurs des constructions (cf. TITRE 8 du présent règlement) ;
- la palette chromatique (cf. TITRE 8 du présent règlement) ;
- la palette végétale (cf. TITRE 8 du présent règlement).

ARTICLE 5 : 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. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Baie

Percement d'un mur ou d'une toiture doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante, qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

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

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 21 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (21)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Cinéma 3.6. Hôtels 3.7. Autres hébergements touristiques
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 et l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations précisent les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement* du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement*** : constructions destinées au logement* principal, secondaire ou occasionnel des

ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retrait*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les maisons médicales ou de santé, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de

la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les espace accueillant un parti politique, un syndicat, une association, les aires d'accueil des gens du voyage, les parkings et aires de stationnement publics.

- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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

La façade aveugle est une façade ne comportant pas de baies.

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.

Installation technique

Les installations techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateurs d'électricité, puits de chaleur, édicules d'ascenseur, panneaux solaires...).

Limite séparative

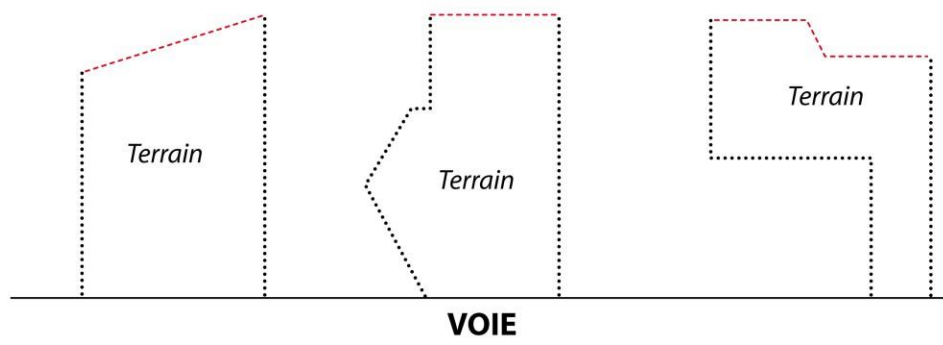
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe deux types de limites séparatives :

- 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.

Article 7 : Définition

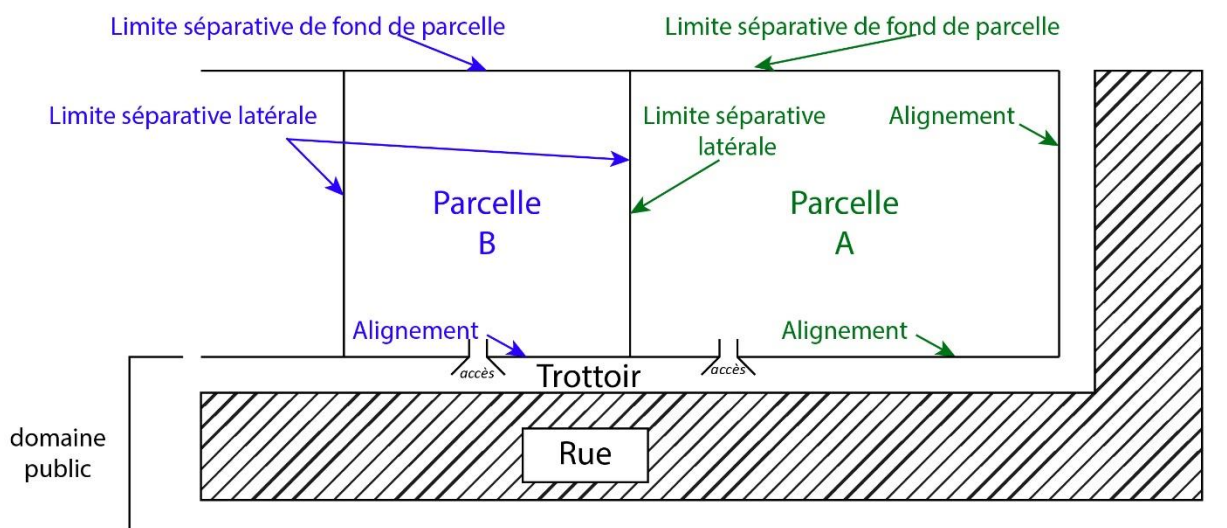


..... Limite séparative latérale

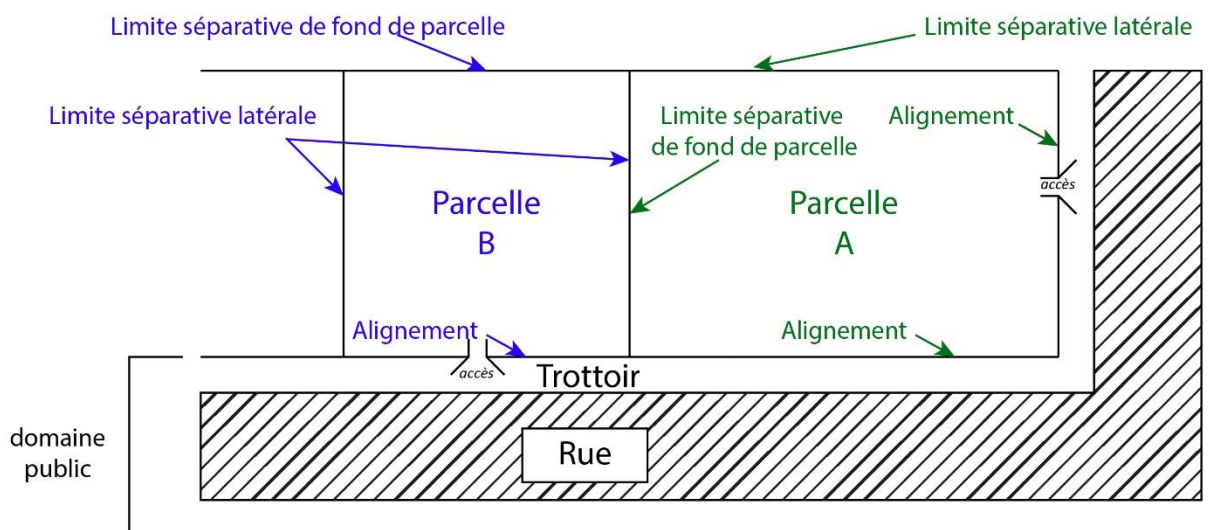
----- Limite séparative de fond de parcelle

Les limites des parcelles (parcelle A située à l'angle de deux voies, parcelle B bordée par une seule voie)

Cas 1 :



Cas 2 :



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 construction 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 par l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

« 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 afférents 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 UA

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UA** englobe les secteurs urbains à enjeux, denses et multifonctionnels : centre-ville administratif, quartier Tallemont/Bretagne et entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, ...) qui contribue à son attractivité.

Deux sous-secteurs ont été définis :

- un secteur UAa correspondant au quartier en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers. Ce secteur comprend également le centre-ville de Mainvilliers ;
- un secteur UAb visant à regrouper les services du département en un même site.

ARTICLE UA.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 UA.2 ;
- toute construction à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques ;
- 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 « Linéaire commercial à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE UA.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 UA.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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la

parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 UA.5 : 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.

5.1. Dispositions générales :

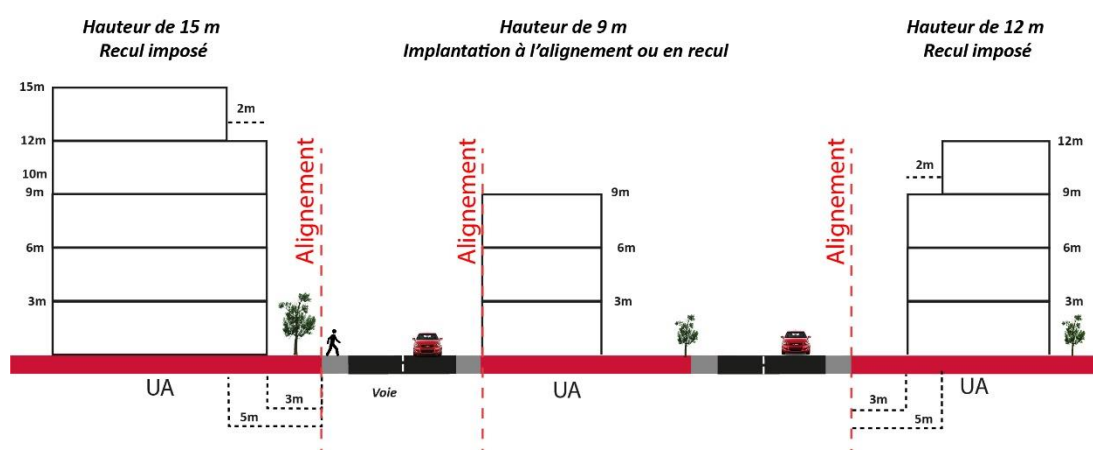
Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ou en recul de 3m minimum.

Des reculs peuvent également 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 la hauteur des constructions est supérieure à 10m au point le plus haut de la construction, un recul de 3m minimum est imposé et le dernier niveau des constructions doit obligatoirement être en recul de 2m par rapport à la façade située sur les emprises publiques et les voies.

Implantation des constructions en fonction de la hauteur de la construction



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.

5.2. En UAa et UA b uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- en recul de 4m 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 UA.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 ;

5.4. 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 UA.6 : 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.

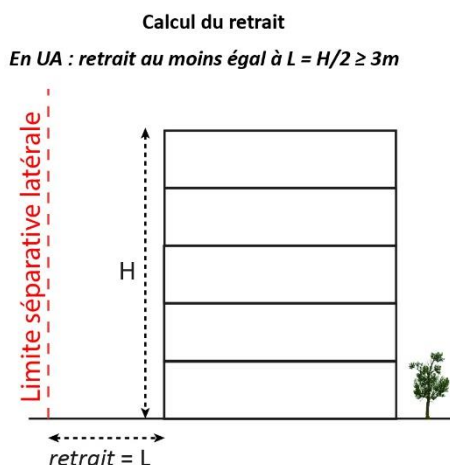
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

6.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

6.1.1. Dispositions générales :

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.



6.1.2. En UAa et UAb uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

6.2. 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.

6.2.1. En UAa et UAb uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

8.1.1. En UAa et UAb uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

8.2. Secteurs parcs :

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

ARTICLE UA.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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 au point le plus haut.

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

9.1.1. En UAa uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

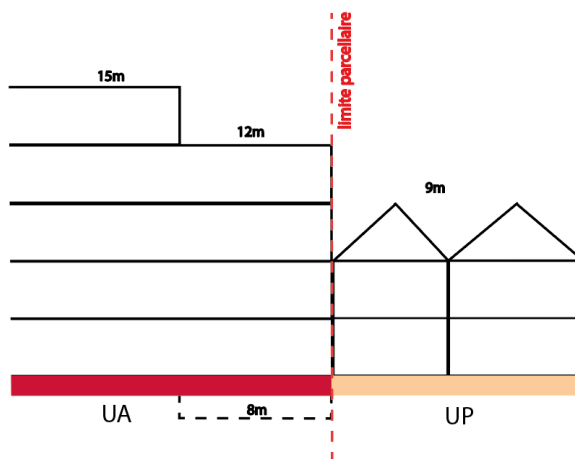
9.2. Dispositions particulières lorsque la zone UA est limitrophe des zones UB, UD et UP :

La présente disposition ne s'applique pas aux secteurs UAa et UAb.

9.2.1. Lorsque la limite des zones est située sur une limite séparative latérale ou de fond de parcelle

- Dans une bande de 8m de profondeur calculés à partir de la limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 12m au point le plus haut de la construction.

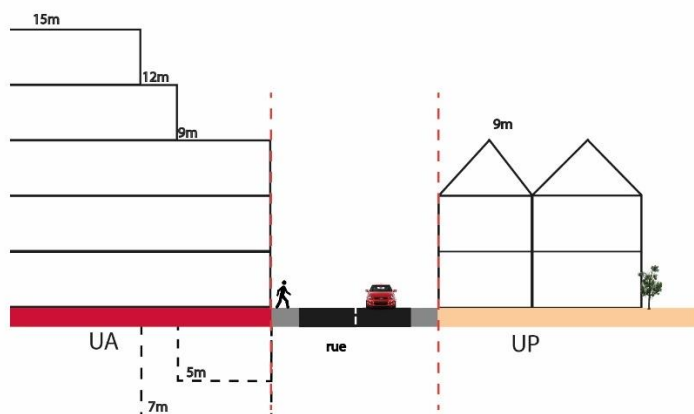
Règles de hauteur en limite de zone lorsque celle-ci s'implante en limite séparative ou de fond de parcelle (exemple en limite avec une parcelle en zone UP)



9.2.2. Lorsque la limite des zones est située sur une voie ou emprise publique

- Dans une bande de 5m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur est limitée à 9m au point le plus haut de la construction.
- Dans une bande située entre 5m et 7m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur est limitée à 12m au point le plus haut de la construction.

Règles de hauteur en limite de zone lorsque celle-ci s'implante sur une rue
(exemple en limite avec une parcelle en zone UP)

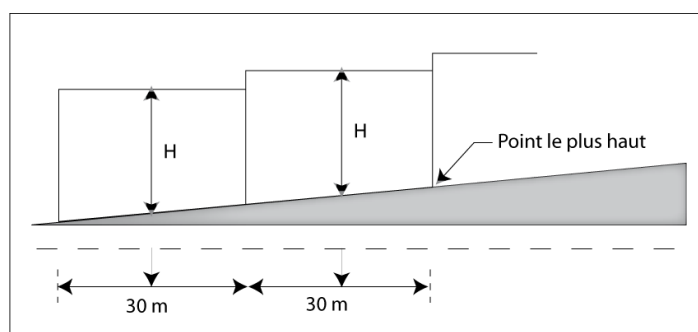


9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

9.6. 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 UA.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou

participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

10.4.1. Dispositions générales :

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nude matériaux destinés à être recouverts.

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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

10.4.2. En UAa uniquement :

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

- 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 1,5 m maximum.

10.4.3. En UAb uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

10.4.4. 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.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 2m maximum ;
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 2m 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 2m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;
- un mur plein d'une hauteur de 2m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Seules les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisées, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE UA.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Le patrimoine bâti repéré est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

- 11.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- 11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.
- 11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle

elles sont implantées.

11.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :

11.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine ;
- les démolitions rendues nécessaires à l'extension horizontale des constructions à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré et de leur insertion dans la composition architecturale ;
- les démolitions rendues nécessaires pour les bâtiments nécessitant une mise en conformité « Personne à Mobilité Réduite ».

11.3.2. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

ARTICLE UA.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 du niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession des places dans un parc privé à une distance inférieure à 700m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 700m.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être

admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes édictées, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions. Il en va de même lorsqu'une opération de construction comporte plusieurs destinations.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêtsaidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Commerce et artisanat	<i>Le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</i> Il n'est pas fixé de règle <i>Dans le reste de la zone :</i> le nombre de place de stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération/40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche <u>En secteur UAb uniquement</u> : en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 placepar chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UA.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.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

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 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 sont interdites.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

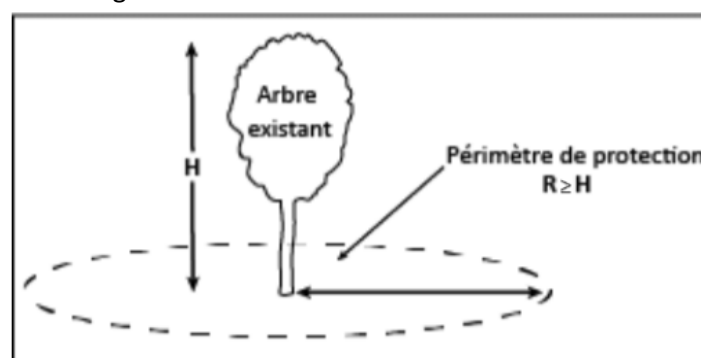
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>

Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Clématite	<i>Clematis vitalba</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Laurier	<i>Prunus Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 40% d'espaces verts de pleine terre.

En UAa uniquement :

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% de pleine terre.

En UAb uniquement :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 50% de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 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 à développement similaire sur le site.

13.5. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.6. 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 et que leur épaisseur soit maintenue.

Dispositions applicables à la zone UB

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UB** est une zone urbaine relativement dense correspondant aux axes historiques de Mainvilliers avec une vocation principalement résidentielle mais permettant l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,...).

Deux secteurs ont été définis :

- un **secteur UBa** correspondant à l'axe historique de la commune qu'est la rue de la République ainsi qu'aux autres axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques propres aux longères à préserver : rue Léon Fouré, rue Paul Bert ;
- un **secteur UBb** correspondant à un tissu pavillonnaire ancien présentant des caractéristiques spécifiques à préserver le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.

ARTICLE UB.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 UB.2 ;
- toute construction à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques ;
- 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.151-16 du Code de l'Urbanisme est interdite.

ARTICLE UB.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.

2.1. Servitudes de taille minimale des logements :

En application de l'article L 151-14 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite, dans les zones urbaines, des secteurs dans lesquels les programmes destinés au logement comprennent une certaine proportion de logements d'une taille minimale.

Cette disposition s'applique dans les secteurs identifiés au plan de zonage (5.1 et 5.2).

Dans ces secteurs, les programmes de logement respectent la programmation suivante :

- Les opérations créant plus de 1 logement comportent au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² ;

Dans le calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,5, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,5.

Les programmes de logements soumis à cette disposition s'entendent de toute opération de construction nouvelle, ainsi que de la création de logements par changement de destination ou par division de logements existants.

Dans le cas de permis valant division, cette disposition s'applique à chacun des lots issus de la division.

ARTICLE UB.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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 UB.5 : 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.

5.1. En UBa uniquement :

5.1.1. Dispositions générales :

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 ;

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement,

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.

5.1.2. 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 UB.10.

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,

5.1.3. Cas des parcelles situées 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 ;

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement,

5.2. En UBb uniquement :

5.2.1. 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 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.

5.2.2. 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.

5.2.3. 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.

5.2.4. Cas des parcelles situées rue Gambetta :

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.

5.3. 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 UB.6 : 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.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

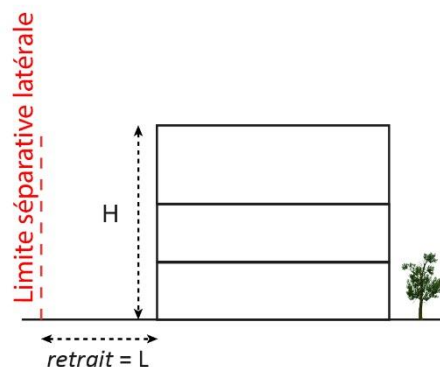
6.1. En UBa uniquement :

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.

Calcul du retrait

En UBa : retrait au moins égal à $L = H/2 \geq 3m$



6.2. En UBb uniquement :

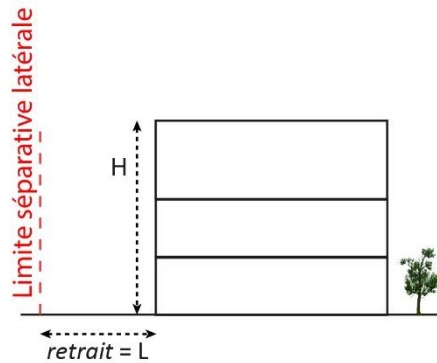
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- 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.

Calcul du retrait

En UBb : retrait au moins égal à $L = H/2 \geq 3m$



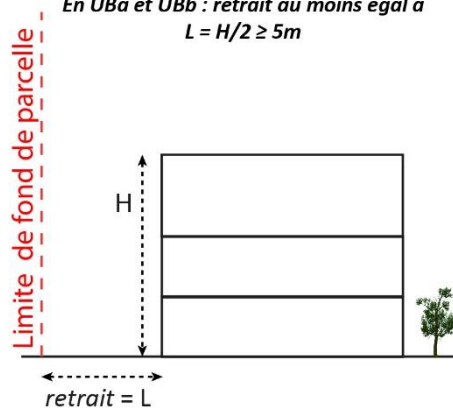
6.3. Implantation par rapport aux limites de fonds de parcelle :

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

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.

Calcul du retrait

En UBa et UBb : retrait au moins égal à
 $L = H/2 \geq 5m$



6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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 UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dispositions générales :

Lorsque les constructions à usage d'habitation réalisées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions sont autorisées à condition que les baies nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre deux constructions annexes ;
- pour les ouvrages techniques.

ARTICLE UB.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.1. Dispositions générales :

En UBa 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 60% 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

20% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30m.

Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

En UBb 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 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.

8.2. Secteurs parcs :

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

8.3. 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 UB.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales :

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.

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.

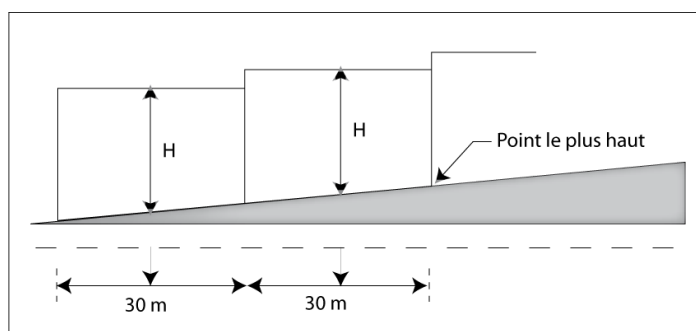
9.2. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages

présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.3. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.4. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

9.5. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UB.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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 fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles).

10.3. 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.

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

10.4.1. Dispositions générales :

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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, couronné de briques ;

- 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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nude matériaux destinés à être recouverts.

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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

10.4.2. 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.

10.4.3. 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.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de

- 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 2m maximum ;
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 2m 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 2m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;
- un mur plein d'une hauteur de 2m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Seules les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisées, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE UB.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Le patrimoine bâti repéré est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

- 11.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
 - mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- 11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.
- 11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

Dispositions particulières des rues de la République, Paul Bert, Léon Fouré, Jean Moulin, du Faubourg Saint-Jean et Flandres Dunkerque 1940 :

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades sur rue et autorisée sur les autres façades à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

11.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :

11.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine ;
- les démolitions rendues nécessaires à l'extension horizontale des constructions à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré et de leur insertion dans la composition architecturale ;
- les démolitions rendues nécessaires pour les bâtiments nécessitant une mise en conformité « Personne à Mobilité Réduite ».

11.3.2. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

11.4. Règles applicables aux bâtiments d'alignements historiques :

11.4.1. Aucune démolition des façades sur rue des bâtiments constitutifs d'un alignement historique n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine.

11.4.2. La démolition de bâtiments constitutifs d'un alignement historique est autorisée sur l'arrière des parcelles pour la réalisation d'extension horizontale et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

11.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue et du maintien de l'aspect d'origine de leurs encadrements.

11.4.4. L'aspect des matériaux constituant les volets des baies doivent s'insérer dans la composition architecturale. Les volets en bois sont à privilégier.

ARTICLE UB.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 du niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devras 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 (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m ² ; 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	<i>Le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement : Il n'est pas fixé de règle</i> <i>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</i>
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération/40m ² ; 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 150m ² surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UB.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.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

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 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 sont interdites.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

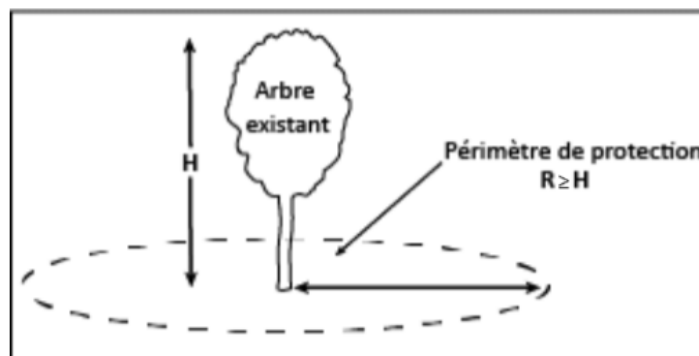
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna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

	<i>Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

En UBa uniquement :

- 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, dont 40% d'espaces verts de pleine terre ;
- 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 60% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande de 30m doivent être traités en espaces verts, dont 80% d'espaces verts de pleine terre.

En UBb uniquement :

- dans une bande de 30m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, au moins 40% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m doivent être traités en espaces verts, dont 40% d'espaces verts de pleine terre ;
- 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, dont 80% d'espaces verts de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 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 à développement similaire sur le site.

13.5. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.6. 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 et que leur épaisseur soit maintenue.

Dispositions applicables à la zone UC

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UC** est une zone urbaine regroupant les grands 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 ;
- toute construction à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques.

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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- 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 les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. Dispositions générales :

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.

5.2. 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 UC.6 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

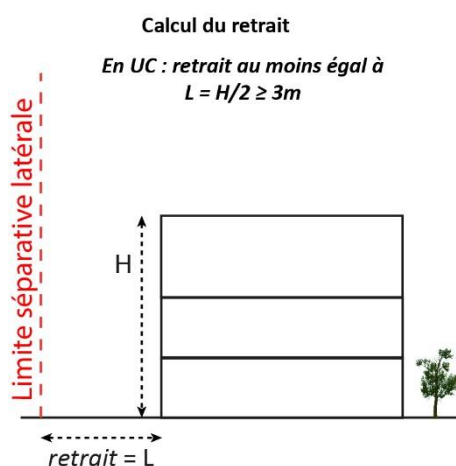
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

6.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

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.

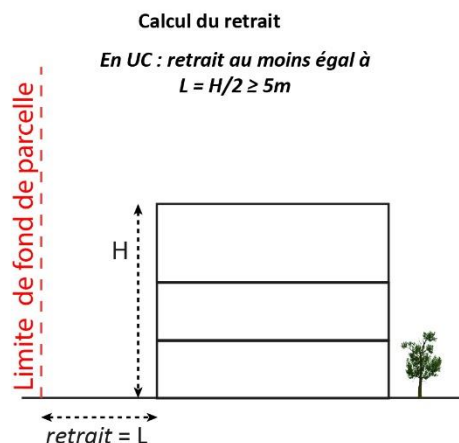


6.2. Implantation par rapport aux limites de fonds de parcelle :

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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dispositions générales :

Lorsque les constructions à usage d'habitation réalisées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à 8 mètres.

Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions sont autorisées à condition que les baies nouvellement créées soient implantées au minimum à 12 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes ;
- pour les ouvrages techniques.

ARTICLE UC.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales :

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

Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.2. 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.

8.3. 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.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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 au point le plus haut.

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

Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.2. et Titre 8 du présent règlement).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

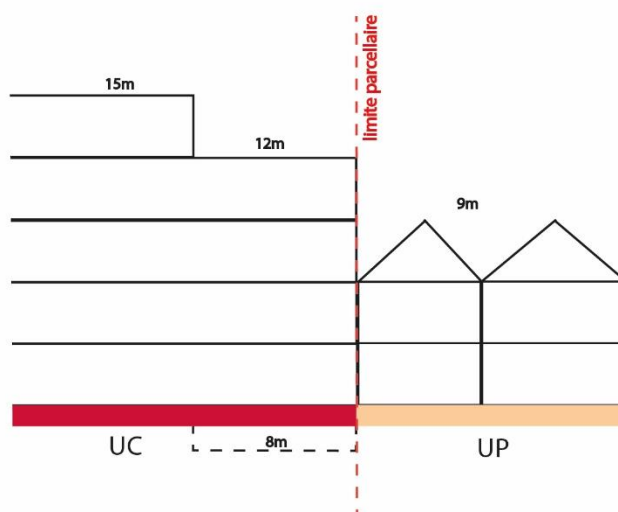
9.2. Dispositions particulières lorsque la zone UC est limitrophe des zones UB et UP :

La présente disposition ne s'applique pas aux constructions et installations situées en limite du domaine ferroviaire.

9.2.1. Lorsque la limite des zones est située sur une limite séparative latérale ou de fond de parcelle

- Dans une bande de 8m de profondeur calculés à partir de la limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 12m au point le plus haut de la construction.

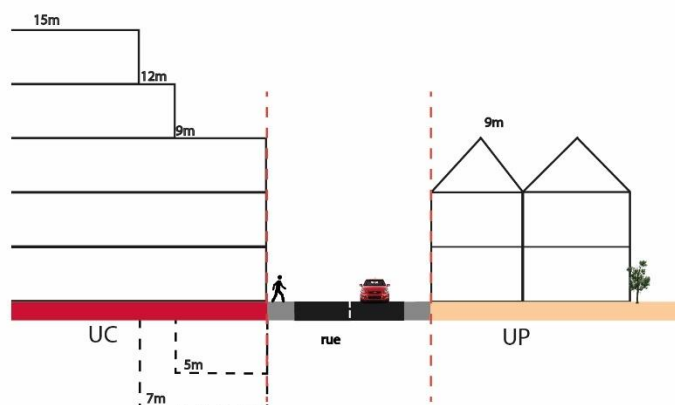
Règles de hauteur en limite de zone lorsque celle-ci s'implante en limite séparative ou de fond de parcelle (exemple en limite avec une parcelle en zone UP)



9.2.2. Lorsque la limite des zones est située sur une voie ou emprise publique

- 9.2.3. Dans une bande de 5m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur est limitée à 9m au point le plus haut de la construction.
- 9.2.4. Dans une bande située entre 5m et 7m de profondeur calculés à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur est limitée à 12m au point le plus haut de la construction.

Règles de hauteur en limite de zone lorsque celle-ci s'implante sur une rue
(exemple en limite avec une parcelle en zone UP)

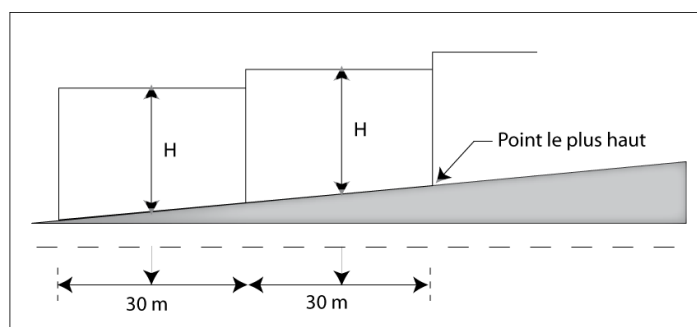


9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

9.6. 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 UC.10 : 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.

10.1. 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

ARTICLE UC.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêtsaidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Commerce et artisanat	Surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération/40m ² ; 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 150m ² surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

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 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 sont interdites.

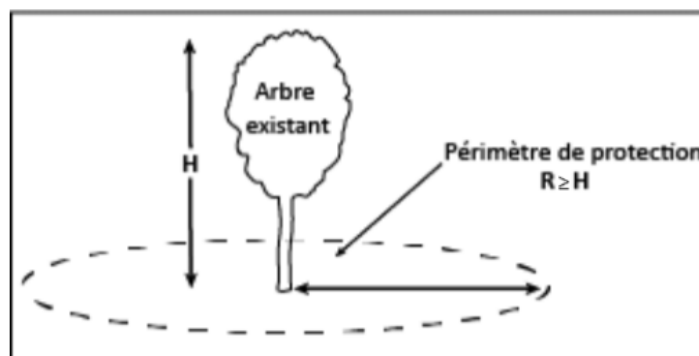
L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% d'espaces verts de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 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 à développement similaire sur le site.

13.5. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.6. 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 et que leur épaisseur soit maintenue.

Dispositions applicables à la zone UD

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UD** 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. Elle correspond 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 ainsi qu'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 a été défini :

- Un secteur UDa, correspondant au secteur de Boisville, urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales :

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 UD.2 ;
- toute construction à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.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.

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

2.1. Dispositions générales :

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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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 ;
- 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.

2.2. En UDa uniquement :

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

- 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 5 ;
- l'extension des services publics ou d'intérêt collectif existants avant la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UD.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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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.

3.4. En UDa uniquement :

Les seconds accès véhicules sur la parcelle sont interdits.

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

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 UD.5 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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 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.

5.2. En UDa uniquement :

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 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 ;
- 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,

5.3. 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.

5.4. Dispositions relatives aux constructions situées le long de la RD939 :

5.4.1. En UDa uniquement :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD939.

5.5. 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 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE UD.6 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

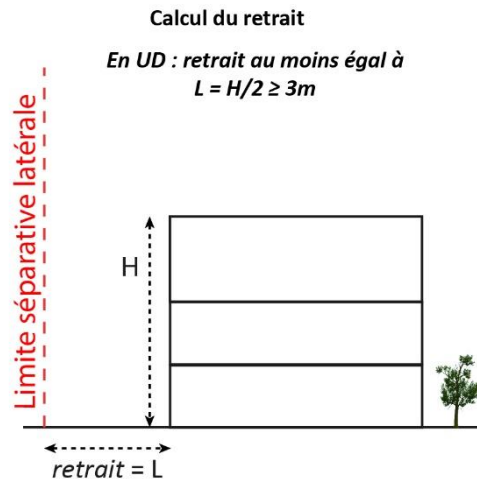
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

6.1. 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.

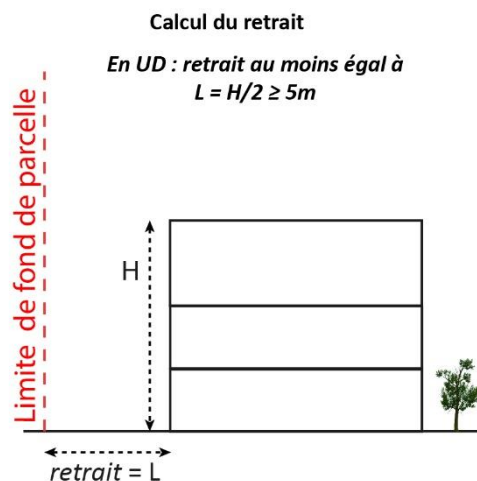
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Electricité et téléphone :

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dispositions générales :

Lorsque les constructions à usage d'habitation réalisées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions sont autorisées à condition que les baies nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre deux constructions annexes ;
- pour les ouvrages techniques.

7.3. En UDa uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.1. Dispositions générales :

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

Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.2. En UDa uniquement :

8.2.1. 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.

8.3. Secteurs parcs :

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

8.4. 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 UD.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales :

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

9.2. En UDa uniquement :

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.

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

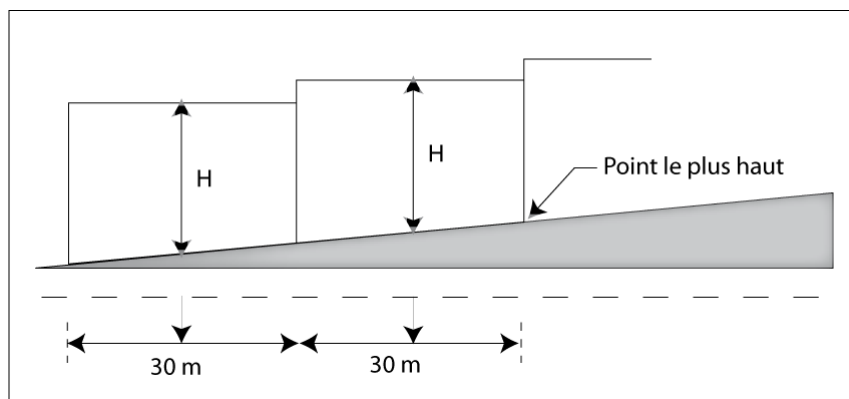
La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

9.4. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.5. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.6. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

9.7. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UD.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.1.1. En UDa uniquement :

Les ouvrages doivent être implantés sur les parties basses du terrain.

Les déblais doivent être privilégiés par rapport aux remblais.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

Les constructions neuves d'habitat individuel doivent comporter des toitures à pentes.

Les constructions neuves d'habitat collectif peuvent comporter des toitures terrasses à conditions de couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment.

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

10.4.1. Dispositions générales :

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nude 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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

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.

10.4.2. En UDa uniquement :

En cas d'édification, les clôtures (non obligatoires) doivent présenter une hauteur de 1,25m maximum. Seules les clôtures donnant sur une sente piétonne publique peuvent avoir une hauteur de 1,80m maximum.

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

- soit d'un mur plein surplombée d'une partie 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) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide avec pare-vue en matériau naturel (barreaudage en bois) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales ;

- soit d'un mur plein.

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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Cas particulier de la rue de Boisville :

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées d'un grillage treillis soudé blanc doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 2m maximum ;
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 2m 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 2m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;
- un mur plein d'une hauteur de 2m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Seules les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisées, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE UD.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Le patrimoine bâti repéré est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

11.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.

11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

11.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :

11.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine ;
- les démolitions rendues nécessaires à l'extension horizontale des constructions à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré et de leur insertion dans la composition architecturale ;
- les démolitions rendues nécessaires pour les bâtiments nécessitant une mise en conformité « Personne à Mobilité Réduite ».

11.3.2. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

ARTICLE UD.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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; 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	<i>Le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</i> il n'est pas fixé de règle Surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Commerce	<i>Le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à préserver » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</i> il n'est pas fixé de règle <i>Dans le reste de la zone :</i> le nombre de place de stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; 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 150m ² surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui

s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UD.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.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

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 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 sont interdites.

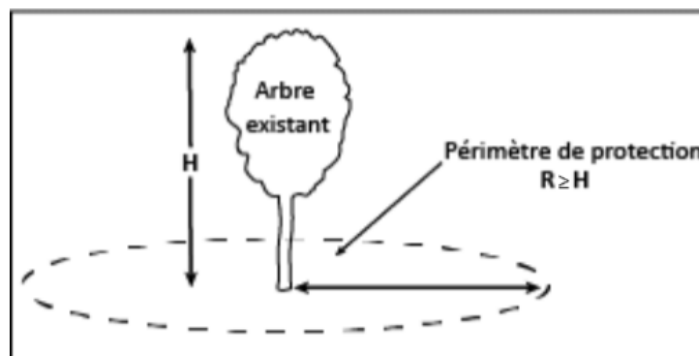
L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 35% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 60% d'espaces verts de pleine terre.

En UDa uniquement, les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 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 à développement similaire sur le site.

13.5. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.6. 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 et que leur épaisseur soit maintenue.

Dispositions applicables à la zone UM

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UM** correspond à la partie nord du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logement, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.

Un secteur a été défini :

- un **secteur UMa** situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).

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.2.1 ;
- toute construction à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2.1 dans les secteurs parcs et les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques ;
- les activités industrielles à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2.1 ;
- les constructions nouvelles à vocation d'entrepôt, ainsi que les extensions des entrepôts existants à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2.1.

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

2.1. Dispositions générales :

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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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 les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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 ;
- 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.

2.2. Secteur de mixité sociale :

Les programmes de logements réalisés sur un même terrain d'assiette ou sur plusieurs unités foncières contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui comportent, après projet, au moins 6 logements, ne sont autorisés que s'ils comportent au maximum 15% de logements destinés à des logements sociaux comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher, le pourcentage de logements sociaux doit être de 20%.

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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 UM.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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 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 la hauteur des constructions est supérieure à 10m au faîtage ou l'acrotère, un recul de 3m minimum est imposé et le dernier niveau des constructions doit obligatoirement être en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

5.2. 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.

5.3. 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 UM.6 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

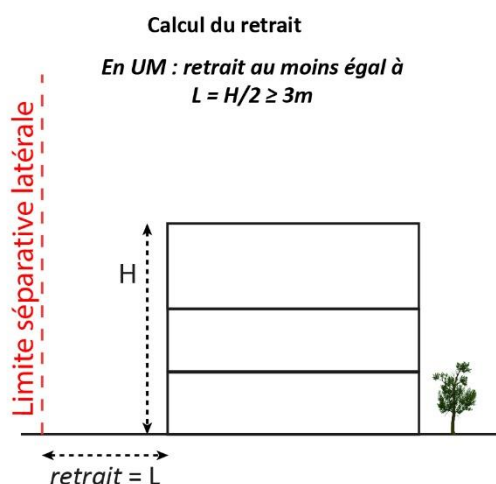
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

6.1. 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.

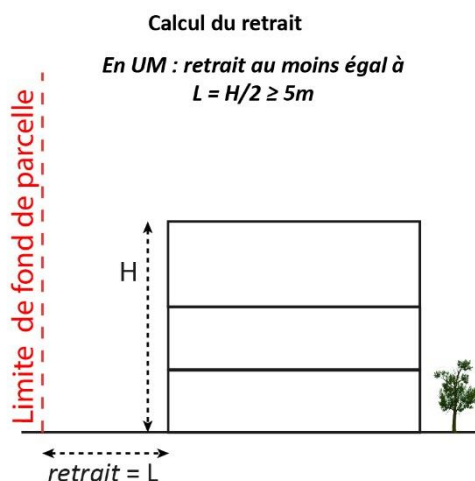
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 UM.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dispositions générales :

Lorsque les constructions à usage d'habitation réalisées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions sont autorisées à condition que les baies nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- entre deux constructions annexes ;
- pour les ouvrages techniques.

ARTICLE UM.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.1. Dispositions générales :

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

Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

8.2. Secteurs parcs :

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

8.3. 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.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales :

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.

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

Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.2. et Titre 8 du présent règlement).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

9.2. En UMa 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 12m 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 13m 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.

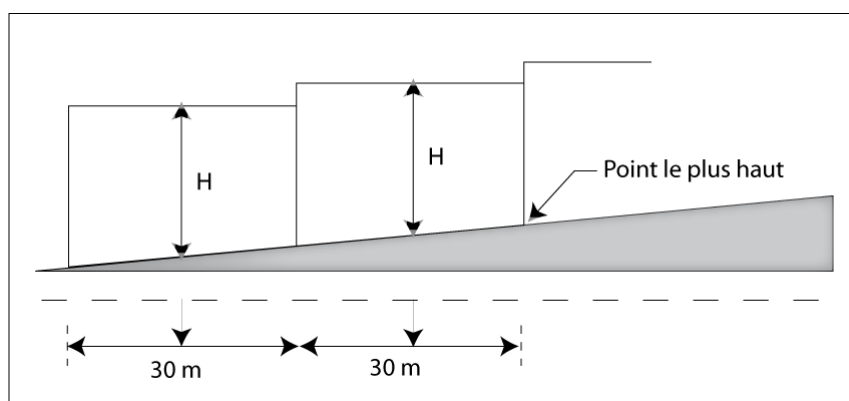
Au-delà de la bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au point le plus haut de la construction.

9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

9.6. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UM.10 : 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.

10.1. 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

Cas des clôtures du Bois du Château :

La hauteur totale des clôtures devra être de 2,5 m maximum.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 2m maximum ;
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 2m 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 2m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;

- un mur plein d'une hauteur de 2m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Seules les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisées, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE UM.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession des places dans un parc privé à une distance inférieure à 700m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 700m.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes édictées, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions. Il en va de même lorsqu'une opération de construction comporte plusieurs

destinations.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; 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 / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Commerce	<i>Le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « Linéaires commerciaux à développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :</i> il n'est pas fixé de règle <i>Dans le reste de la zone :</i> le nombre de place de stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; 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 150m ² surface de plancher
Industrie	Surface de plancher/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
	Surface de plancher/300m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le

Entrepôt	plusproche
----------	------------

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

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 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 sont interdites.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

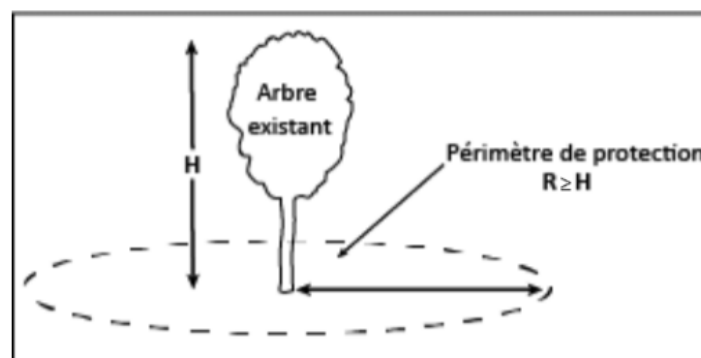
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>

Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Clématite	<i>Clematis vitalba</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Laurier	<i>Prunus Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 60% d'espaces verts de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée

identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 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 à développement similaire sur le site.

13.5. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.6. 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 et que leur épaisseur soit maintenue.

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 ;
- toute construction 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 ;
- toute construction 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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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 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,

5.2. 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.

5.3. 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.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

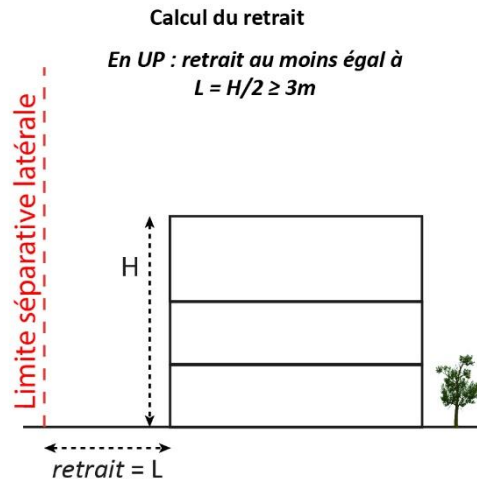
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

6.1. 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.

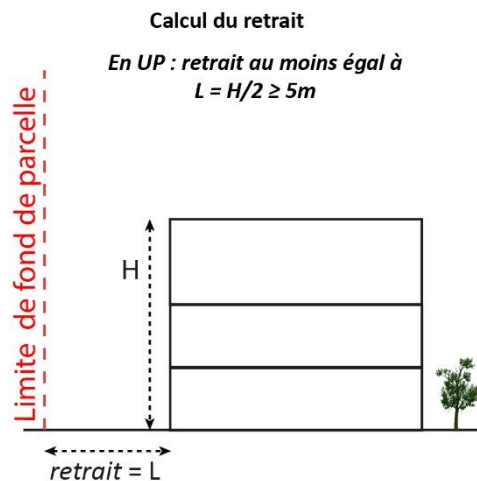
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dispositions générales :

Lorsque les constructions à usage d'habitation réalisées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

7.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions sont autorisées à condition que les baies nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- entre deux constructions annexes ;
- pour les ouvrages techniques.

ARTICLE UP.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. Les dispositions de l'article 8.1 ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

8.2. Secteurs parcs :

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

8.3. 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.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

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

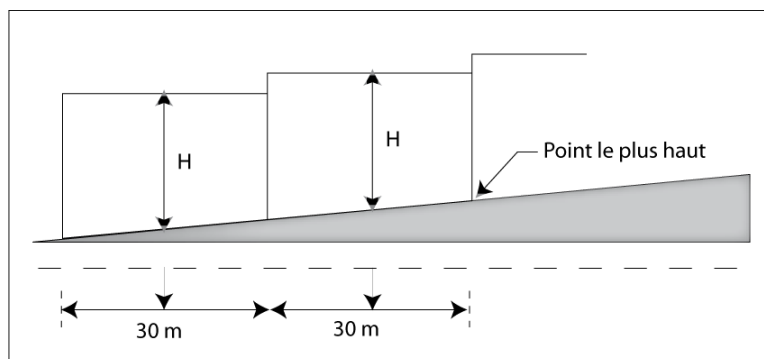
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. Secteurs jardins :

Dans ces secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la hauteur des

constructions autorisées ne doit pas excéder 2,50m au point le plus haut de la construction.

9.6. 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.10 : 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.

10.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble (intégration des coffrets extérieurs pourvolets 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nude 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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 2m maximum ;
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 2m 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 2m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;
- un mur plein d'une hauteur de 2m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE UP.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Le patrimoine bâti repéré est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

11.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.

11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

Dispositions particulières à la rue Emile Zola :

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades sur rue et autorisée sur les autres façades à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

11.3. Règles applicables aux bâtiments d'alignements historiques :

11.3.1. Aucune démolition des façades sur rue des bâtiments constitutifs d'un alignement historique n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine.

11.3.2. La démolition de bâtiments constitutifs d'un alignement historique est autorisée sur l'arrière des parcelles pour la réalisation d'extension horizontale et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

11.3.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue et du maintien de l'aspect d'origine de leurs encadrements.

11.3.4. L'aspect des matériaux constituant les volets des baies doivent s'insérer dans la composition architecturale. Les volets en bois sont à privilégier.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aideprêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m ² ; lerésultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; lerésultat 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 150m ² surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 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 sont interdites.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

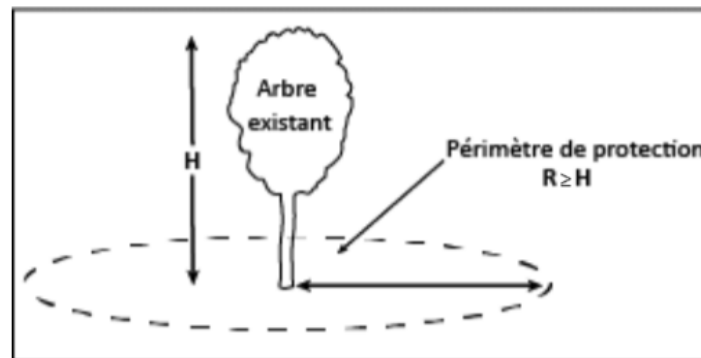
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>

Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Clématite	<i>Clematis vitalba</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Laurier	<i>Prunus Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 90% d'espaces verts de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

13.4. Secteurs parcs :

Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 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 à développement similaire

sur le site.

13.5. Secteurs jardins :

Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m².

13.6. 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 et que leur épaisseur soit maintenue.

13.7. 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.113-1 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 ;
- toute construction 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 US.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 : 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.

5.1. 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 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.

5.2. 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.10.

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 ;
-

5.3. 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.6 : 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.

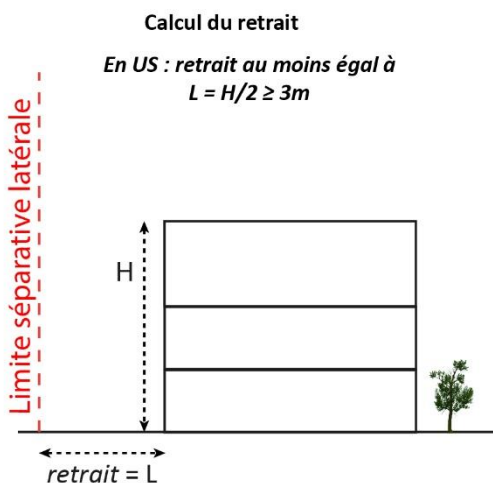
6.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

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.

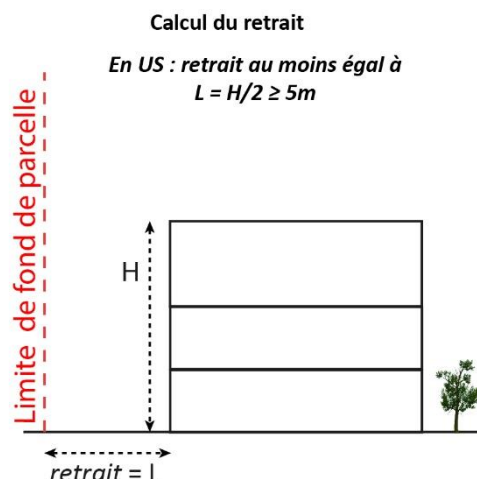
Au-delà de la bande de 16m de profondeur comptés par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut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



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.3. Dispositions générales :

Lorsque les constructions à usage d'habitation réalisées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis sans baie doit être au moins égale à 4 mètres.

Lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.

7.4. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions à usage d'habitation implantées avec un retrait moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions sont autorisées à condition que les baies nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres du point le plus proche de la façade en vis-à-vis.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- entre deux constructions annexes ;
- pour les ouvrages techniques.

ARTICLE US.8 : 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 US.8 ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE US.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

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

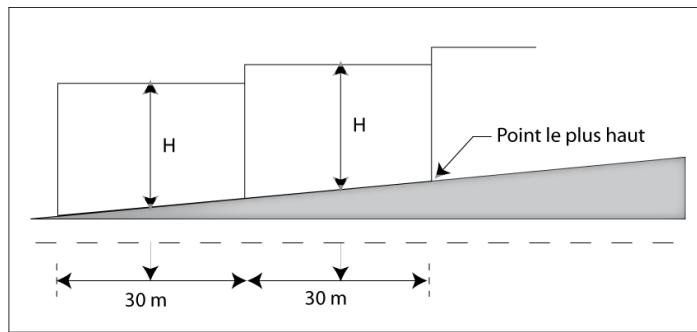
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE US.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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).

10.3. 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.

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nude matériaux destinés à être recouverts.

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 bâches et toiles fixées au grillage sont interdites. Les brandes, canisses, panneaux en bois et haies artificielles sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 2m maximum ;
- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 2m 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 2m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 2m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;
- un mur plein d'une hauteur de 2m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

Seules les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisées, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE US.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Le patrimoine bâti repéré est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

- 11.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- 11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.
- 11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

- 11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

- 11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.
- 11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.
- 11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

11.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :

11.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine ;
- les démolitions rendues nécessaires à l'extension horizontale des constructions à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré et de leur insertion dans la composition architecturale ;
- les démolitions rendues nécessaires pour les bâtiments nécessitant une mise en conformité « Personne à Mobilité Réduite ».

11.3.2. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aideprêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m ² ; lerésultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; lerésultat 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 150m ² surface deplancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 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 sont interdites.

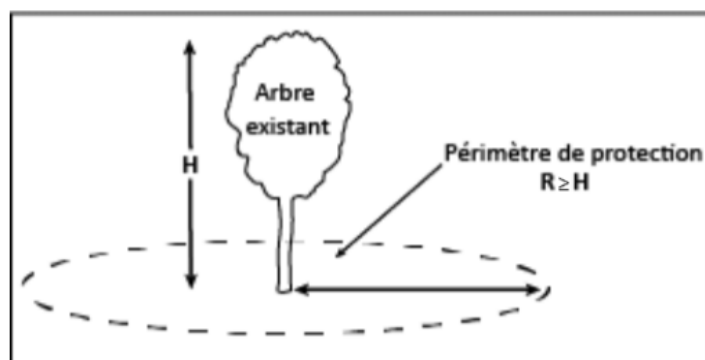
L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 50% d'espaces verts de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

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 et que leur épaisseur soit maintenue.

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 ;
- toute construction 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.

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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 : 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.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

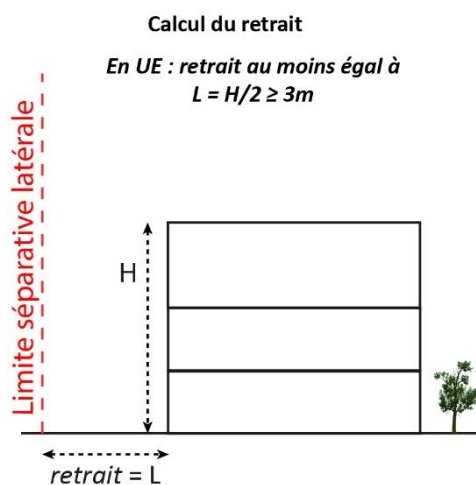
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. 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.

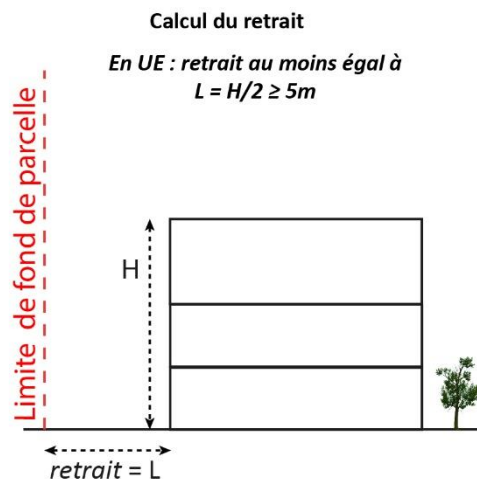
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.8 : 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 UE.8 ne s’appliquent pas pour les services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE UE.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

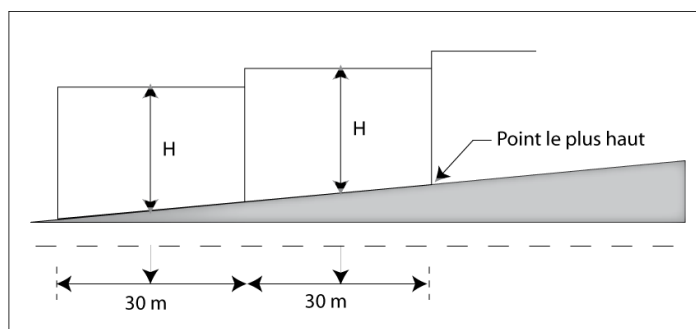
Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.2. et Titre 8 du présent règlement).

9.2. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.3. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.4. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE UE.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.2. Matériaux des façades :

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

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

10.3. Toitures :

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

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, 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 sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

ARTICLE UE.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/80m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aideprêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce (accessiblesau public)	Surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche ; les places sont toutes accessibles au public
Industrie et artisanat (surface deproduction)	Surface de plancher/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; lerésultat 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/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	Surface de plancher/300m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m ² surface deplancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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.

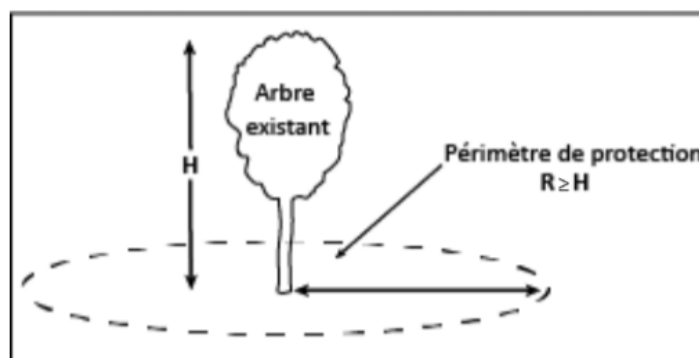
Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% d'espaces verts de pleine terre.

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 13.3. ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

13.4. 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.113-1 et suivants Code de l'Urbanisme.

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 et que leur épaisseur soit maintenue.

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.

Elle correspond au secteur des Clozeaux.

L'ensemble des règles d'urbanisme applicables à la zone 1AUc sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC des Clozeaux et par son annexe, le plan réglementaire. Les constructions et travaux à édifier au sein de la zone devront donc respecter les règles issues du présent règlement ainsi que celles inscrites au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

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 ;
- 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 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 m 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 1AUc.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Pour les ilots d'habitations individuelles hors logements locatifs sociaux, la gestion des eaux pluviales s'effectue par infiltration à la parcelle, à l'exception des lots identifiés au plan réglementaire de la ZAC. Les éléments justifiant du dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration devront être fournis dans la demande d'autorisation de construire.

Pour les ilots d'habitations collectives, intermédiaires ou de logements locatifs sociaux, la gestion des eaux pluviales se fait en raccordement au réseau public d'assainissement pluvial selon un débit 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 : 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.

Il est rappelé que l'ensemble des règles d'implantation définies au présent article sont complétées par les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'intérieur de l'aire constructible définie au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC et au plan réglementaire.

5.1. 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 0,5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

5.2. 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.6 : 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.

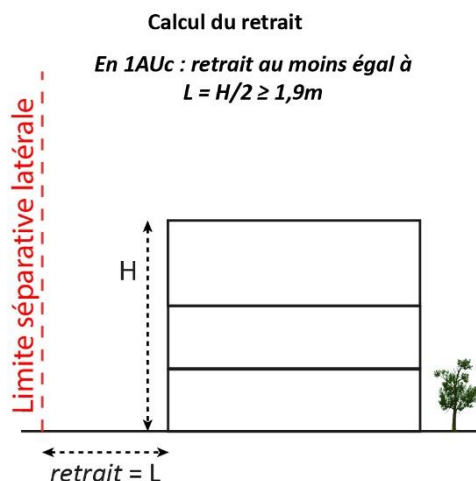
Il est rappelé que l'ensemble des règles d'implantation définies au présent article sont complétées par les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux. Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'intérieur de l'aire constructible définie au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC et au plan réglementaire.

6.1. 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 1,90m.

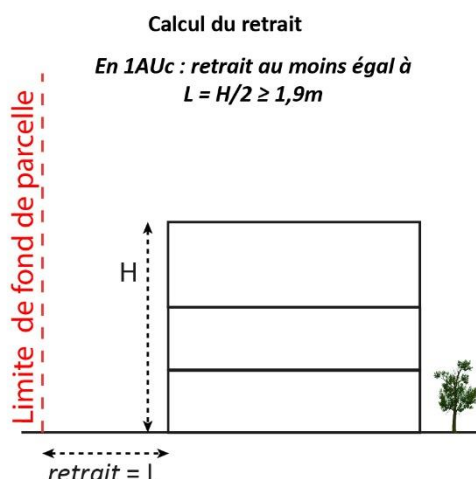


6.2. Implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelle :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives de fonds de parcelle ;
- ou en retrait des limites séparatives de fonds de parcelle.

En cas de retrait de la limite séparative du 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 1,90m.



6.3. 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.

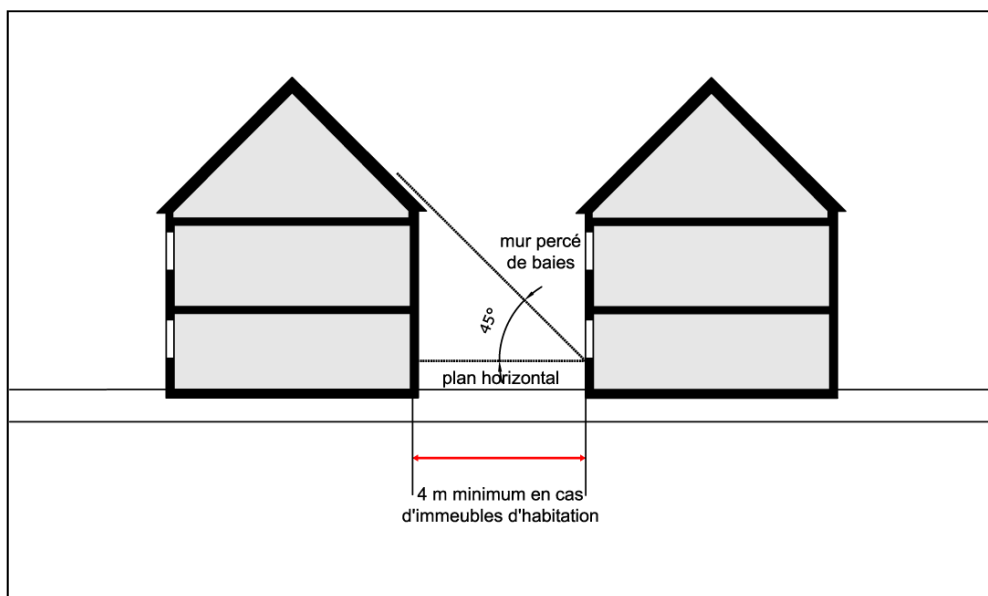
6.4. Isolation thermique et énergies renouvelables :

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 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE 1Auc.7 : 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.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1Auc.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

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

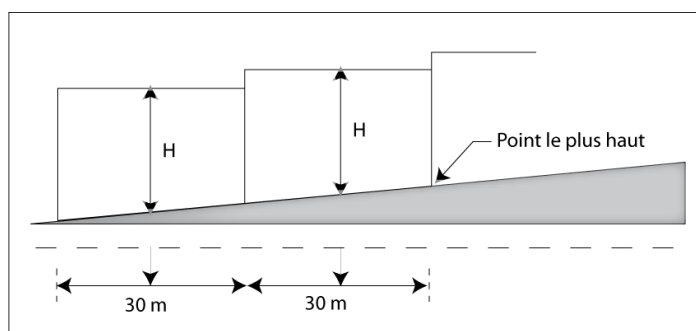
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. 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.



9.5. 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.10 : 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.

Il est rappelé que l'ensemble des règles d'implantation définies au présent article sont complétées par les dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux et par son annexe, le plan réglementaire.

10.1. 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

Pour les logements collectifs, les toitures terrasses recouvrant 100% de la construction sont autorisées.

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

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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 :

- d'un grillage de 1,60m de hauteur maximum, doublé de haies ou de plantes grimpantes.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

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.

Les murets sont autorisés uniquement pour retenir les terres en cas de différence de niveaux. Dans pareil cas, ils devront être réalisés conformément aux dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

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 d'un mur plein sur toute sa hauteur ;
- soit d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un grillage doublé de haies ou de plantes grimpantes.

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.

ARTICLE 1AUc.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 :

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions figurant au plan réglementaire et au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux.

Pour le logement individuel, lorsque le stationnement s'effectue sur la parcelle, une enclave de stationnement doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conformément aux dispositions du plan réglementaire et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales 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 (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : - Pour les lots d'habitations classiques : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche. - Pour les lots d'habitations concernés par une zone de stationnements groupés : deux places maximum par logement.
Logements locatifs financés à l'aideprêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 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.

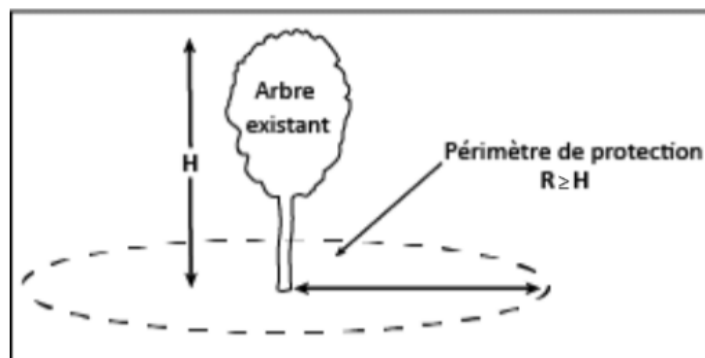
Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites.

L'utilisation des essences présentées dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux est préconisée.

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% d'espaces verts de pleine terre.

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. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.

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 ;
- toute construction 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 et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 1AUe.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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 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'eau non infiltrable 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 :
 - o Si le nouvel aménagement occupe moins de 20% de la superficie totale de la parcelle : rejet actuel ;
 - o 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 :
 - o Si la taille de la parcelle est strictement inférieure à 3 000 m² : pas de limitation ;
 - o Si la taille de la parcelle est comprise entre 3 000 m² et 1 ha : 50l/ha/s ;
 - o 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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 1A Ue.5 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

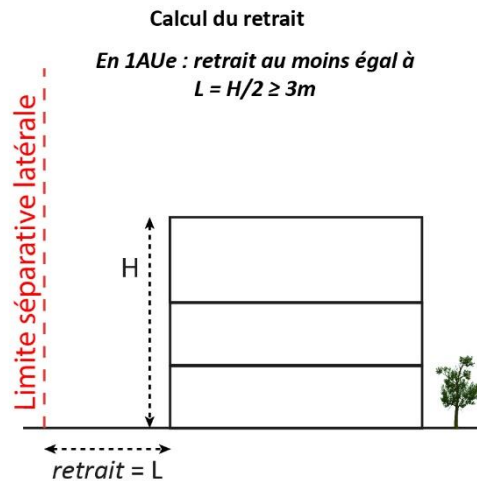
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

6.1. 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.

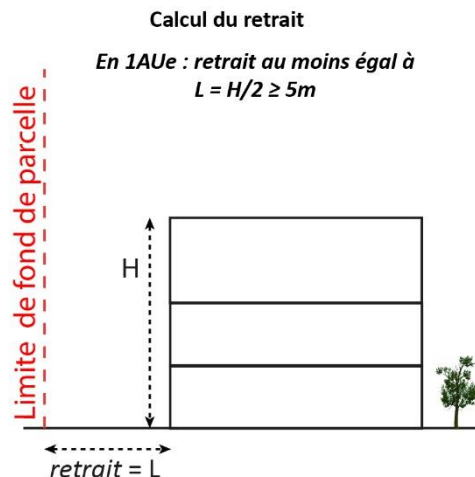
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUe.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.2. et Titre 8 du présent règlement).

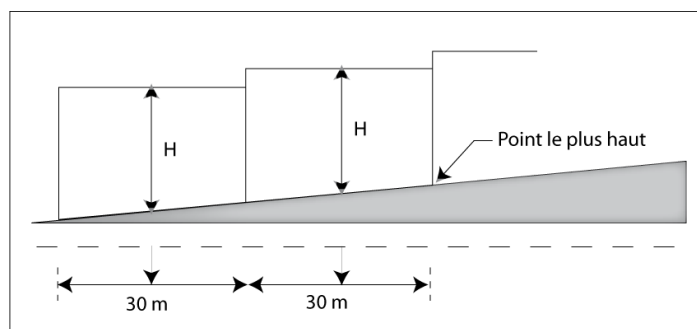
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

9.2. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.3. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.4. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUe.10 : 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.

10.1. 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.

10.2. Matériaux des façades :

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

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

10.3. Toitures :

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

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

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.

Lorsque la clôture est constituée d'un mur plein sur toute sa hauteur, sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, 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 sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée.

ARTICLE 1AUe.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Artisanat et commerce (accessibles au public)	Surface de vente accessible au public / 40m ² ; 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/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; 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/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	Surface de plancher/300m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m ² surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 sont interdites. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

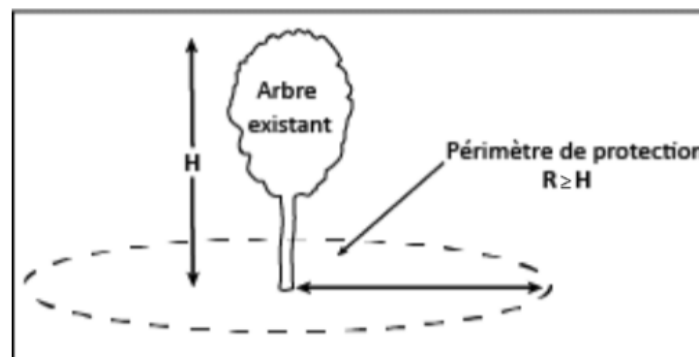
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>

Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Clématite	<i>Clematis vitalba</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Laurier	<i>Prunus Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% d'espaces verts de pleine terre.

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.

13.4. 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.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dispositions applicables à la zone 1AUI

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 1AUI** est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers.

ARTICLE 1AUI.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 ;
- constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- 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 ;
- toute construction dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques.

ARTICLE 1AUI.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.

ARTICLE 1AUI.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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 1AUI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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 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'eau non infiltrable 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 :
 - o Si le nouvel aménagement occupe moins de 20% de la superficie totale de la parcelle : rejet actuel ;
 - o 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 :
 - o Si la taille de la parcelle est strictement inférieure à 3 000 m² : pas de limitation ;
 - o Si la taille de la parcelle est comprise entre 3 000 m² et 1 ha : 50l/ha/s ;
 - o 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 1AUI.5 : 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.

5.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

5.2. 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 1AUI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

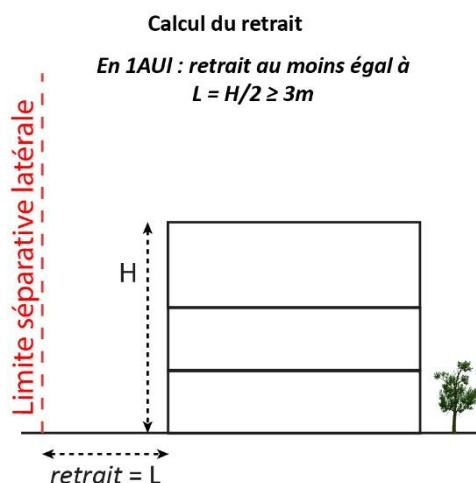
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.1. 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.

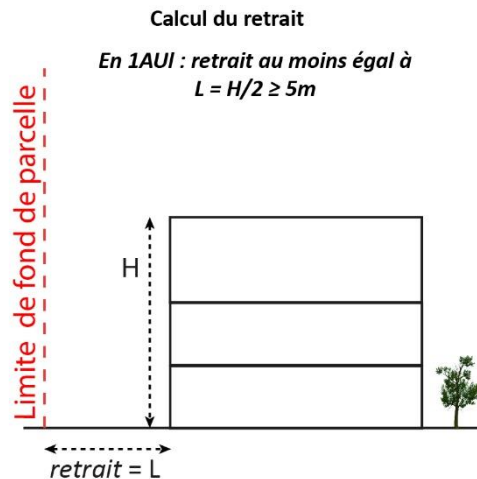
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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 1AUI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUI.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUI.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dispositions générales :

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

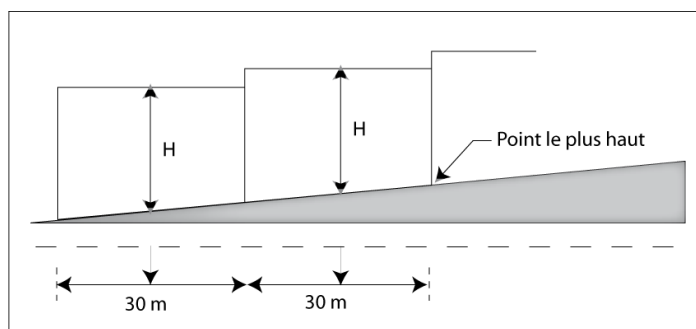
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

9.2. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction (y compris les pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages de même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.3. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.4. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUI.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.2. Matériaux des façades :

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

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

10.3. Toitures :

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

10.4. Clôtures :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUI.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

ARTICLE 1AUI.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 (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Industrie et artisanat (surface de production)	Surface de plancher/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Industrie	Surface de plancher/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	Surface de plancher/300m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	<u>Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public : a minima 1 place par tranche de 150m² de surface de plancher</u> <u>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m² de surface de plancher</u>

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	<u>Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public : 1,5m² pour 50m² de surface de plancher</u> <u>Les locaux doivent être couverts</u>

	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m² de surface de plancher
--	--

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1AUI.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 sont interdites. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

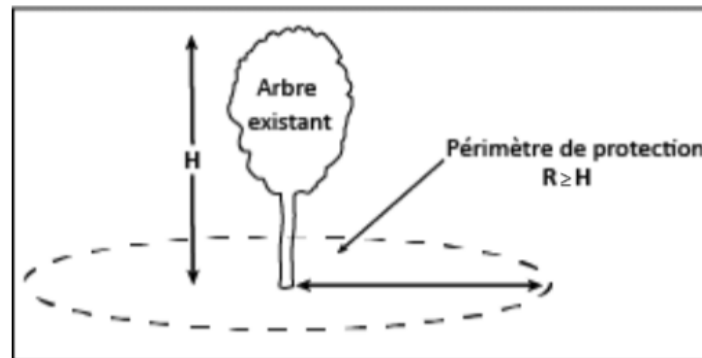
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna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

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Laurier	<i>Prunus Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% d'espaces verts de pleine terre.

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.

13.4. 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.113-1 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. Elle correspond au secteur de Boisville 2.

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 1AUm.2 ;
- 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 constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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 1AUm.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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.

Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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 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 ;
- 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,

5.2. 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.

5.3. 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.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

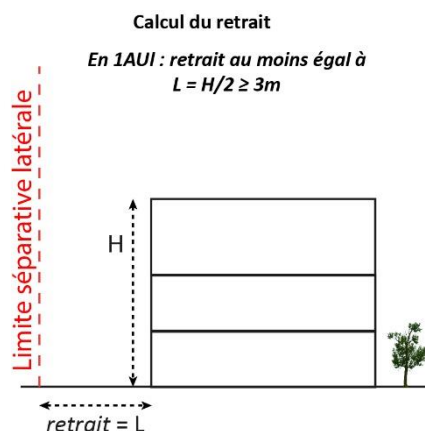
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

6.1. 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.

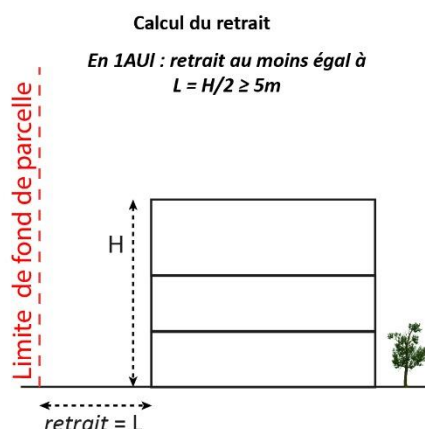
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.2. 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.



6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUm.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions générales :

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

8.2. 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.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.3. et Titre 8 du présent règlement).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

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

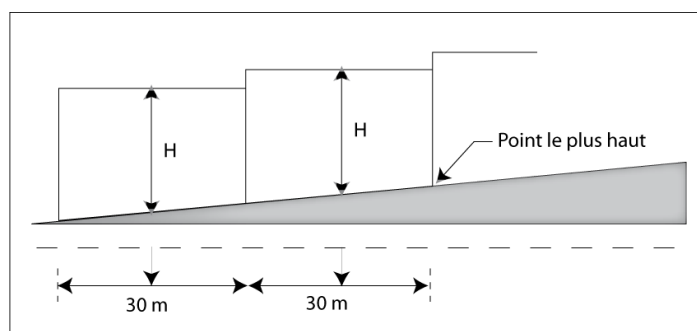
La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AUm.10 : 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.

10.1. 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.

10.2. Aspect extérieur des constructions :

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, 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.

10.3. 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.

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

Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

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

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

En cas d'édification, les clôtures (non obligatoires) doivent présenter une hauteur de 1,25m maximum. Seules les clôtures donnant sur une sente piétonne publique peuvent avoir une hauteur de 1,80m maximum.

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

- soit d'un mur plein surplombée d'une partie 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) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide avec pare-vue en matériau naturelle (barreaudage en bois) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein.

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 bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites. Les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

10.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

- 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 ;
- un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés.

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 les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisées, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpantes.

Les bâches, toiles et brandes fixées au grillage sont interdites.

ARTICLE 1AUm.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 (articles R151-27 et R151-28 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/60m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aideprêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; 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 150m ² surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m ² pour 50m ² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

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 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 sont interdites.

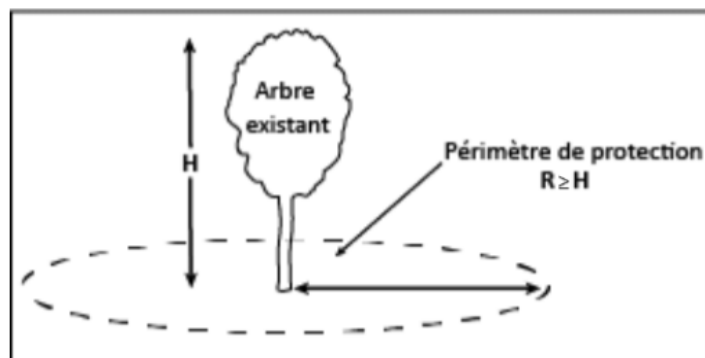
L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 60% d'espaces verts de pleine terre.

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 2AUI

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 2AUI** est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension de l'unité de valorisation énergétique existante de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.

ARTICLE 2AUI.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 ;
- constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- 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 ;
- toute construction dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques.

ARTICLE 2AUI.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.

ARTICLE 2AUI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.4. 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.

3.5. 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

3.6. 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 2AUI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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'eau non infiltrable 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 :
 - o Si le nouvel aménagement occupe moins de 20% de la superficie totale de la parcelle : rejet actuel ;
 - o 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 :
 - o Si la taille de la parcelle est strictement inférieure à 3 000 m² : pas de limitation ;
 - o Si la taille de la parcelle est comprise entre 3 000 m² et 1 ha : 50l/ha/s ;
 - o 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.

4.10. Electricité et téléphone :

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

4.11. 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.

4.12. 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 2AUI.5 : 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.

5.3. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

5.4. 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 2AUI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

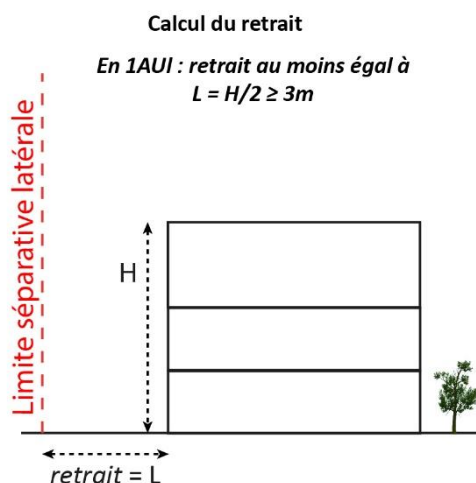
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.6. 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.

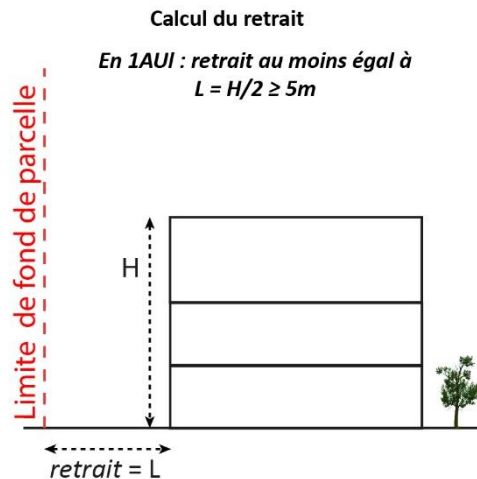
En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.



6.7. 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.



6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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 2AUI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUI.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.4. Dispositions générales :

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

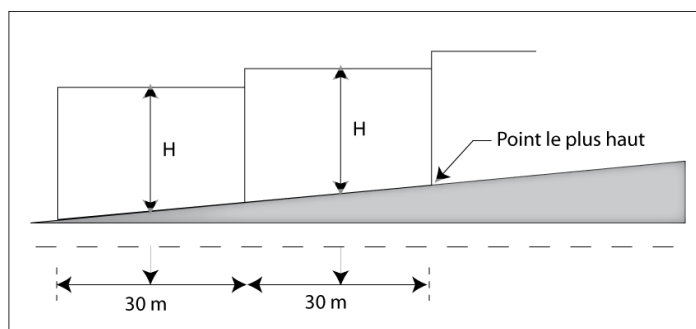
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

9.5. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction (y compris les pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages de même type, ainsi que des ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.6. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE 2AUI.10 : 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.

10.5. 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 édifices 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.

10.6. Matériaux des façades :

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

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

10.7. Toitures :

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

10.8. Clôtures :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUI.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

ARTICLE 2AUI.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.4. 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.

12.5. 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 (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Industrie et artisanat (surface de production)	Surface de plancher/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	Surface de plancher totale de l'opération / 40m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Industrie	Surface de plancher/100m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	Surface de plancher/300m ² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	<u>Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public</u> : a minima 1 place par tranche de 150m² de surface de plancher <u>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</u> : a minima 1 place par tranche de 1000 m² de surface de plancher

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

Destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	<u>Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public</u> : 1,5m² pour 50m² de surface de plancher <u>Les locaux doivent être couverts</u>

	Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m² de surface de plancher
--	--

Pour rappel, les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2AUI.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.

13.5. 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 sont interdites. L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

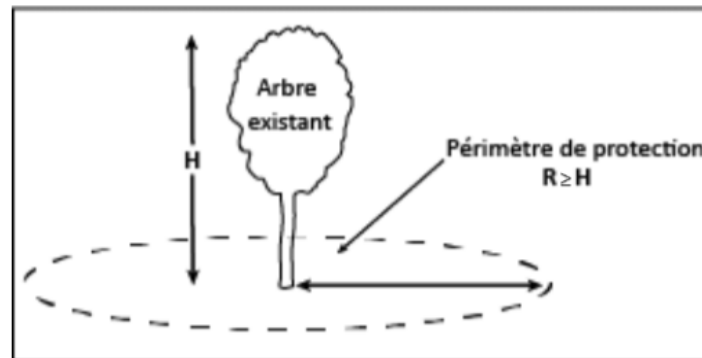
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna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

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Laurier	<i>Prunus Laurocerasus</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Tilleul	<i>Tilia sp.</i>

13.6. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



13.7. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% d'espaces verts de pleine terre.

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.

13.8. 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.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone 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 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.

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

2.1. Dispositions applicables à la zone N, aux secteurs Nh 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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve du respect des contraintes techniques et des règles environnementales.

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 techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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'eau non infiltrable 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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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.

5.2. Dispositions particulières au secteur Nh :

Les extensions autorisées dans le secteur Nh doivent être implantées dans le prolongement de l'existant.

5.3. 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.

5.4. 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 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

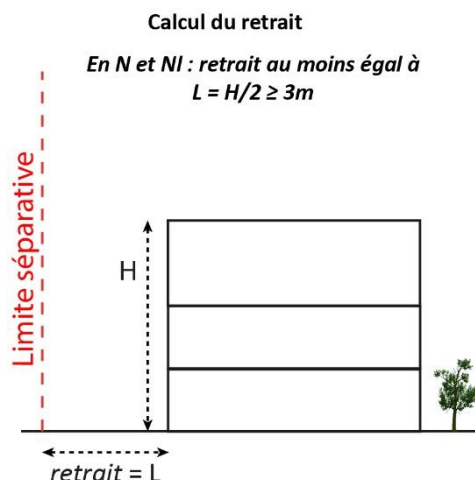
ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

6.1. Dispositions particulières à la zone N :

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.



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 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.

6.4. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dispositions particulières à la zone N :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

8.2. Dispositions particulières au secteur Nh :

La surface des extensions autorisées ne peut excéder 100m² de surface de plancher.

8.3. 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.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

9.2. Dispositions particulières à la zone N :

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

9.3. Dispositions particulières au secteur Nh :

La hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

9.4. Dispositions particulières au secteur Nj :

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3m maximum au point le plus haut de la construction.

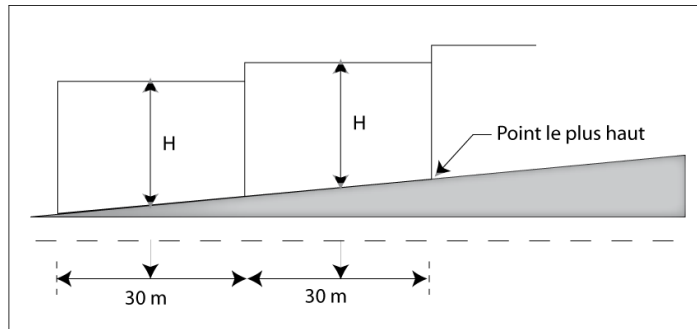
La hauteur des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 10m maximum au point le plus haut de la construction.

9.5. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.6. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.7. 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 élanement, indispensables dans la zone.

ARTICLE N.10 : 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 édifices 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.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 à proximité du site dans la proportion 1 pour 1.

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.

Seuls les stationnements perméables sont autorisés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites.

L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

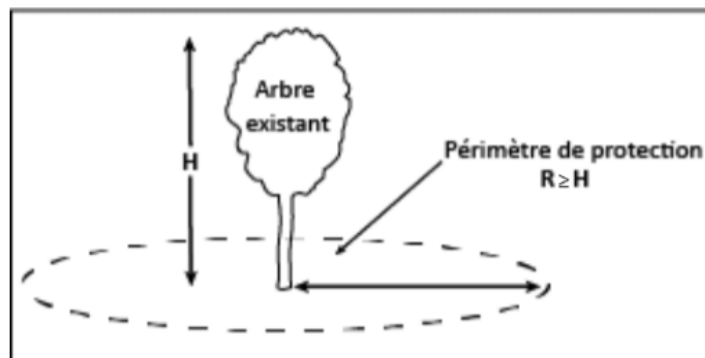
Nom français	Nom latin
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Aulne Glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles

sont liées à un motif d'intérêt général.



13.3. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 85% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 100% d'espaces verts de pleine terre.

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 et que leur épaisseur soit maintenue.

13.5. 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 les éléments préservés.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone 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.

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 :
 - o 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 ;
 - o 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 ;
 - o les abris protégeant les forages d'irrigation ;
 - o 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 ;
 - o 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 ;
 - o 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 constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;
- 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, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- 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 ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- 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

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement du service public d'assainissement collectif de Chartres Métropole.

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'eau non infiltrable 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 :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. Isolation thermique et énergies renouvelables :

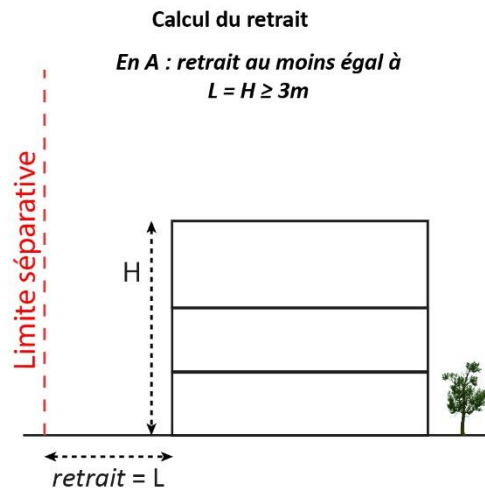
A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes.

ARTICLE A.6 : 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 et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

6.1. 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.



6.2. 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.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. 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.

Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.3. et Titre 8 du présent règlement).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).

9.2. 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.

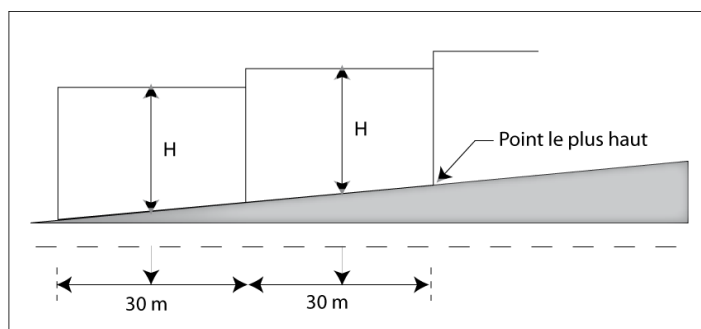
La hauteur est limitée à 8m maximum au point le plus haut de la construction pour les constructions à usage d'habitation.

9.3. Cas des parcelles réglementées par la directive de protection et de mise en valeur des paysages :

Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document.

9.4. Calcul de la hauteur pour les terrains en pente :

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.



9.5. 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 A.10 : 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.

10.1. 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 édifices 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.

10.2. 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.

10.3. 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 édifices 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.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE

Sans objet.

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 à proximité du site dans la proportion 1 pour 1.

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.

Seuls les stationnements perméables sont autorisés.

Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites.

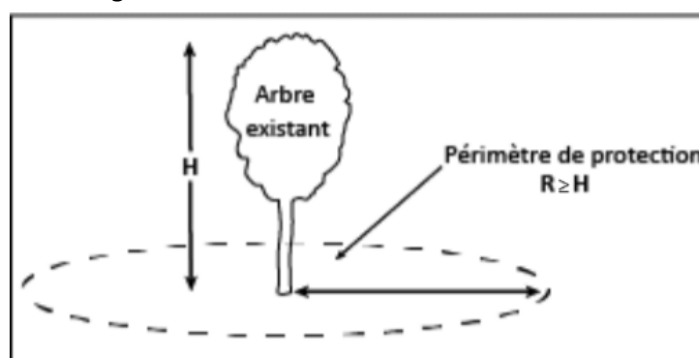
L'utilisation des essences locales suivantes est préconisée :

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

13.2. Arbres remarquables :

Tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H.

Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.



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 et que leur épaisseur soit maintenue.

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 les éléments préservés.

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 3 – 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 3 – 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 présent 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 CentreService régional de l'archéologie

6, rue de la Manufacture, 45 000 Orléans Cedex

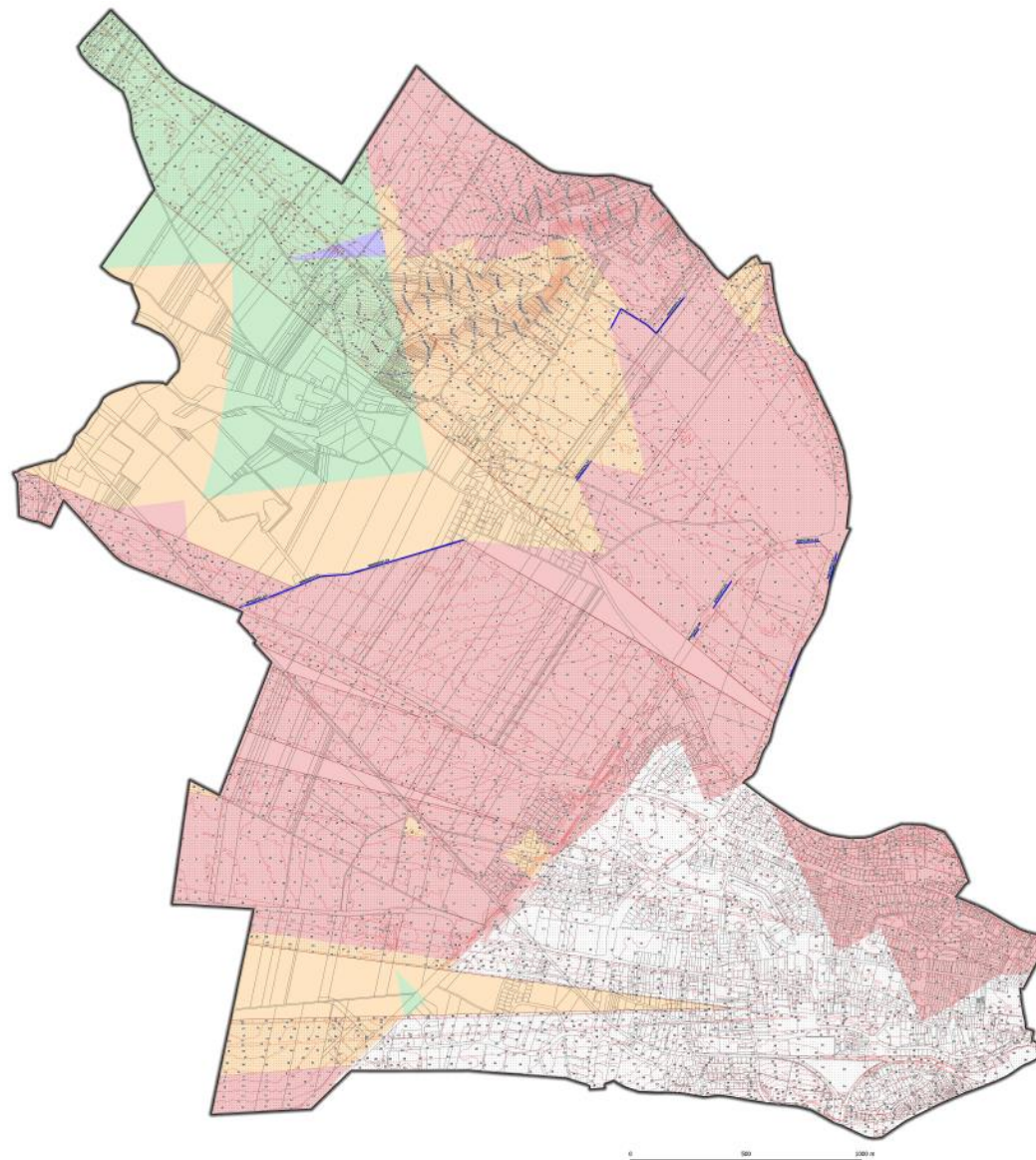
02.38.78.85.00

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.

TITRE 8 : DIRECTIVE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

Limitation des hauteurs



LÉGENDE	
	Cathédrale
	Vues majeures
	Cônes de vues
	Périmètre d'application de la directive
	Aire d'exclusion des objets de très grande hauteur
	Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux (m)
Hauteurs des pylônes isolés	
	0 m
	30 m
	40 m
	50 m

PREFECTURE EURO-ET-LOIR	
DIRECTION DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES PATRAGES	
Présentation des vues sur la cathédrale de Chartres	
ORIENTATIONS ET PRINCIPES FONDAMENTAUX DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR	
DOCUMENT GRAPHIQUE	
CARTE V	
Système de coordonnées : Mainvilliers	
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	Quartier : Centre - Val de Loire
Carte - Val de Loire	Projet : RUP Landem K1 (EPRG 1.2.14)
Mars 2021	

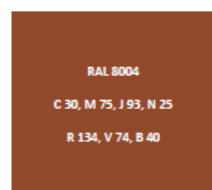
Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (façades)

- Les ocres rouges		- Les ocres oranges		- Les ocres jaunes		- Les neutres chauds		- Les neutres froids	
NCS 2020-Y60R RAL 050 70 20 WEBER 083 C 16, M 37, J 44, N 0 R 218, V 172, B 142	NCS 2010-Y50R* RAL 060 70 20* WEBER 222* C 18, M 28, J 38, N 0* R 216, V 188, B 159*	NCS 2020-Y40R RAL 060 70 30 WEBER 006 C 15, M 34, J 49, N 0 R 221, V 177, B 135	NCS 2010-Y40R* RAL 070 70 20* WEBER 012* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*	NCS 2020-Y30R RAL 070 70 30 RAL 1001 WEBER 232 C 17, M 28, J 51, N 0 R 219, V 186, B 135	NCS 2020-Y10R* RAL 080 80 30* PRB 328* C 20, M 23, J 52, N 0* R 214, V 192, B 136*	NCS 2010-Y30R* RAL 075 80 10* RAL 075 80 20* WEBER 215* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*	NCS 3010-Y10R RAL 085 70 10 RAL 075 70 20 WEBER 600 C 32, M 30, J 47, N 1 R 186, V 172, B 139	NCS 4010-Y10R RAL 080 60 20 RAL 7034 WEBER 946 C 39, M 36, J 53, N 3 R 169, V 155, B 122	NCS 4010-R90B RAL 240 60 05 RAL 7001 WEBER 644 C 56, M 39 J 33, N 2 R 128, V 142, B 15
NCS 3020-Y70R RAL 040 60 20 WEBER 321 C 25, M 46, J 48, N 1 R 198, V 149, B 126	NCS 3020-Y50R RAL 050 60 30 WEBER 096 C 24, M 44, J 53, N 1 R 201, V 152, B 119	NCS 3020-Y40R RAL 080 60 20 WEBER 313 C 28, M 42, J 57, N 2 R 192, V 152, B 112	NCS 3020-Y30R RAL 070 60 30 WEBER 297 C 27, M 39, J 59, N 2 R 195, V 157, B 111	NCS 3020-Y20R RAL 070 60 30 PRB 901 C 30, M 37, J 59, N 2 R 189, V 159, B 112	NCS 3020-Y10R RAL 080 70 30 WEBER 307 C 30, M 33, J 58, N 1 R 191, V 167, B 117	NCS 3010-Y30R RAL 075 20 20 WEBER 013 C 29, M 34, J 47, N 1 R 192, V 168, B 137	NCS 3005-Y50R RAL 070 70 10 WEBER 605 C 33, M 33, J 38, N 1 R 183, V 168, B 152	NCS 4005-G80Y RAL 110 60 10 WEBER 516 C 46, M 35, J 47, N 3 R 153, V 152, B 132	NCS 5010-B10G RAL 220 50 10 WEBER 291 C 63, M 43 J 42, N 8 R 107, V 125, B 128
NCS 4020-Y60R RAL 050 60 20 WEBER 320 C 33, M 53, J 59, N 8 R 173, V 124, B 97	NCS 3030-Y50R RAL 050 60 30 WEBER 299 C 22, M 51, J 65, N 2 R 201, V 138, B 93	NCS 4020-Y40R RAL 060 60 30 WEBER 240 C 34, M 49, J 63, N 7 R 173, V 131, B 94	NCS 3030-Y30R RAL 060 60 30 WEBER 312 C 25, M 44, J 68, N 3 R 196, V 147, B 91	NCS 4020-Y20R RAL 075 60 30 PRB 023 C 35, M 43, J 66, N 6 R 173, V 141, B 93	NCS 3030-Y20R RAL 075 60 40 PRB 446 C 28, M 40, J 71, N 3 R 192, V 152, B 87	NCS 5010-Y30R RAL 060 50 10 RAL 1019 WEBER 615 C 44, M 47, J 60, N 12 R 147, V 124, B 96	NCS 4005-Y20R RAL 085 60 10 WEBER 268 C 42, M 38, J 46, N 3 R 162, V 150, B 132	NCS 5010-G70Y RAL 110 50 10 RAL 6013 WEBER 574 C 53, M 40, J 59, N 10 R 130, V 132, B 103	NCS 5502-B RAL 240 50 05 RAL 704 WEBER 660 C 58, M 46, J 44, N 10 R 118, V 122, B 121
NCS 5020-Y60R RAL 050 50 20 WEBER 658 C 38, M 59, J 67, N 18 R 150, V 102, B 75	NCS 4030-Y60R RAL 050 50 30 WEBER 327 C 30, M 62, J 72, N 13 R 170, V 103, B 70	NCS 5020-Y40R RAL 060 50 20 WEBER 296 C 39, M 54, J 70, N 17 R 150, V 110, B 74	NCS 4030-Y40R RAL 060 50 30 WEBER 319 C 31, M 55, J 76, N 12 R 171, V 116, B 67	NCS 5020-Y20R RAL 075 50 30 WEBER 347 C 41, M 50, J 75, N 17 R 147, V 115, B 69	NCS 4030-Y20R RAL 070 60 30 WEBER 314 C 34, M 47, J 79, N 10 R 170, V 129, B 67	NCS 6005-Y50R RAL 060 40 05 RAL 7006 WEBER 341 C 53, M 52, J 57, N 20 R 120, V 105, B 91	NCS 6502-Y C RAL 080 40 05 RAL 7039 WEBER 661 60, M 51, J 56, N 23 R 103, V 101, B 90	NCS 6005-G20Y RAL 140 50 05 WEBER 950 C 62, M 45, J 55, N 17 R 103, V 113, B 100	NCS 6005-R80B RAL 260 40 05 WEBER 706 C 64, M 52 J 44, N 16 R 100, V 105, B 111

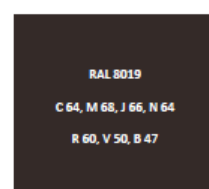
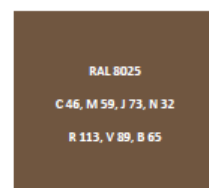
Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (**façades**)

- Les chauds

Les ocres rouges

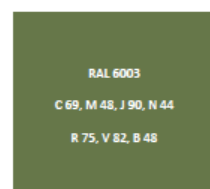
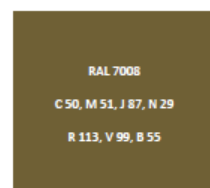
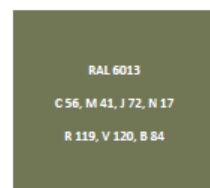
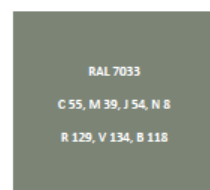


les bruns

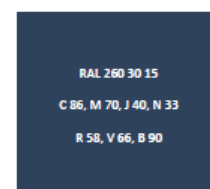
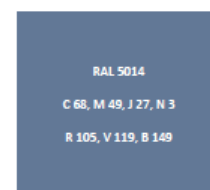


- Les froids

les verts



les bleus

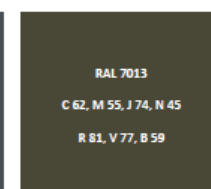


- Les gris

les gris froids



les gris chauds



- La palette chromatique - Zone réglementée pour l'implantation des pylônes

De façon pratique, ces références de teintes sont exprimées dans le système de codification de la couleur RAL afin d'être facilement utilisables par les professionnels.

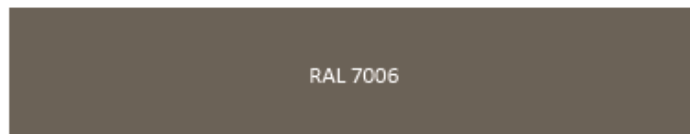
- Les verts



- Les gris froids



- Les gris chauds



- La palette végétale - Planter dans les cônes de vue en respectant la limitation des hauteurs des constructions et des végétaux

Cette liste détaille les végétaux de la flore locale, classés par taille à l'âge adulte (pour un port libre).

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Ruscus aculeatus L.	Fragon petit-houx			x	1
Daphne laureola L.	Daphné lauréole	x	x	x	2
Rosa arvensis Huds.	Rosier des champs	x	x	x	2
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereau	x	x	x	2
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	x	x	x	2
Cytisus scoparius (L.) Link	Genêt à balais	x	x	x	3
Viburnum lantana L.	Viorne lantane	x	x		3
Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Aubépine épineuse	x	x	x	3
Ligustrum vulgare L.	Troène	x	x	x	3
Prunus spinosa L.	Prunellier	x	x	x	4
Ulex europaeus L.	Ajonc d'Europe		x	x	4
Corylus avellana L.	Noisetier	x	x	x	4
Crataegus germanica (L.) Kuntze	Néflier			x	4
Viburnum opulus L.	Viorne obier	x	x	x	4
Frangula alnus Mill.	Bourdaine	x	x	x	5
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	x	x	x	5
Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif	x	x	x	5
Cornus mas L.	Cornouiller mâle	x			6
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	x	x	x	6
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux	x	x	x	6
Salix cinerea L.	Saule cendré	x	x	x	6
Buxus sempervirens L.	Buis	x	x		8
Ilex aquifolium L.	Houx		x	x	10
Juniperus communis L.	Genévrier commun	x	x		10

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Percche	
<i>Sambucus nigra</i> L.	Sureau noir	x	x	x	10
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Aubépine monogyne	x	x	x	10
<i>Prunus mahaleb</i> L.	Cerisier de Sainte-Lucie	x	x		12
<i>Acer campestre</i> L.	Erable champêtre	x	x	x	15
<i>Salix caprea</i> L.	Saule marsault	x	x	x	18
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs			x	20
<i>Betula pubescens</i> Ehrh.	Bouleau pubescent			x	20
<i>Populus tremula</i> L.	Tremble	x	x	x	20
<i>Salix alba</i> L.	Saule blanc	x	x	x	25
<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme	x	x	x	25
<i>Quercus pubescens</i> Willd.	Chêne pubescent	x	x		25
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Alisier torminal	x	x	x	25
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Aulne glutineux	x	x	x	25
<i>Prunus avium</i> L.	Merisier	x	x	x	25
<i>Betula pendula</i> Roth	Bouleau verruqueux	x	x	x	25
<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier		x	x	25
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Tilleul à petites feuilles		x	x	30
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	Tilleul à grandes feuilles	x	x		35
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé	x	x	x	35
<i>Quercus petraea</i> Liebl.	Chêne sessile	x	x	x	40
<i>Hedera helix</i> L.	Lierre	x	x	x	plante grimpante
<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois	x	x	x	plante grimpante
© Conservatoire botanique national du bassin parisien					