Ville de Chartres

Plan Local d'Urbanisme

4.b Règlement littéral

Juin 2015

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°14/314 du 08 septembre 2014	Du 02 février au 04 mars 2015	Vu pour être annexé à la délibération n°15/233 du 24 juin 2015

CITADIA Conseil

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 5
ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 7

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS 8
ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES 11
ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE 16
ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU 16
ARTICLE 5 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES 16
ARTICLE 6 : ELEMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLE PATRIMONIAUX 18

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23

ZONE UA (ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES) 24
ZONE UB (ZONE URBAINE DE BEAULIEU) 35
ZONE UBG (ZONE URBAINE DU BOURGNEUF) 44
ZONE UC (ZONE URBAINE DE CHANZY) 56
ZONE UCB (ZONE URBAINE DE LA CROIX BONNARD) 70
ZONE UCV (ZONE URBAINE DU CENTRE-VILLE) 82
ZONE UGF (ZONE URBAINE DES GRANDS FAUBOURGS) 94
ZONE UHL (ZONE URBAINE HUBERT LATHAM) 106
ZONE UM (ZONE URBAINE DE LA MADELEINE) 117
ZONE UNE (ZONE URBAINE DU PLATEAU NORD EST) 129
ZONE UNO (ZONE URBAINE DU PLATEAU DU NORD OUEST) 138
ZONE UR (ZONE URBAINE DE RECHEVRES/ROSERAIE) 149
ZONE USB (ZONE URBAINE DE SAINT BRICE) 161
ZONE USC (ZONE URBAINE SAINT CHERON) 174
ZONE USJ (ZONE URBAINE SAINT JEAN) 185
ZONE UV (ZONE URBAINE DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE) 196
ZONE UVH (ZONE URBAINE DE VICTOR HUGO) 201

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 213

ZONE 1AUNE (ZONE A URBANISER DU PLATEAU NORD EST) 214
ZONE 1AUP (ZONE A URBANISER DU PLATEAU NORD EST) 223
ZONE 2AU 232

TITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 235

ZONE N (ZONE NATURELLE ET FORESTIERE) 236

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 Chartres à l'exception du périmètre de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) mis en place sur une partie du centre-ville de la commune.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire de Chartres en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones naturelles (N) ;

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ;
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- des éléments de paysage naturel identifiés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- des immeubles à protéger identifiés conformément à l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- des secteurs faisant l'objet de règles d'implantation ou de gabarit de construction spécifiques ;
- des secteurs faisant l'objet d'une desserte en TC ou aménagement à proximité de parkings publics permettant de diminuer le nombre de places de stationnement à réaliser ;
- le périmètre du Secteur Sauvegardé délimité en application des articles L.313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'urbanisme

Le territoire de la commune de Chartres est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets ;
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;
- les périmètres concernés par les zones de publicité restreinte, en application des articles L.581-10 à L.581-14 du code de l'environnement ;
- Les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain sur fonds de commerce.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • optique ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public pouvant inclure de la vente au détail en magasin : bâtiment (maçonnerie, électricité, peinture, plomberie, etc.), artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; • locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère provisoire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace permettant de desservir le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur ».

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, l'alignement se fera sur la ou les voies les plus cohérentes par rapport à l'environnement et ne présentant pas de risque pour la circulation.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement sans augmentation de la surface de plancher (SDP) d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 25m² et d'une hauteur maximale de 3m par rapport au terrain naturel avant travaux, ne présentant pas de liaison interne avec la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique… ;

Arbre tige et de haute tige

Un arbre tige est caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Coefficient d'Espaces Verts

Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre.

Ex : Sur un terrain de 1 000m². Au moins 30 % de la surface du terrain doit être traité en espaces verts (300m²).

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

EX :

- 1 pour les espaces de pleine terre ;
- 0,5 pour les espaces dont la profondeur de terre est inférieure à la pleine terre ;
- 0,25 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement perméables ou semi-perméables.

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie…).

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

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.

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.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain et comportant une liaison interne.

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment

Hébergement temporaire

L'hébergement temporaire est une formule d'accueil limitée dans le temps qui sert de transition avant un retour à domicile de l'occupant.

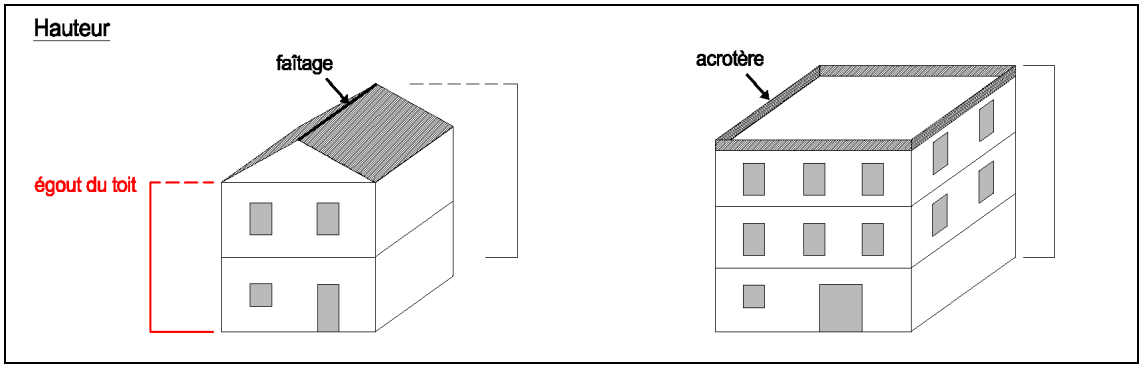
Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

Cas général

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère), toutes superstructures comprises (cheminées, éléments techniques..).



Cas des terrains en pente

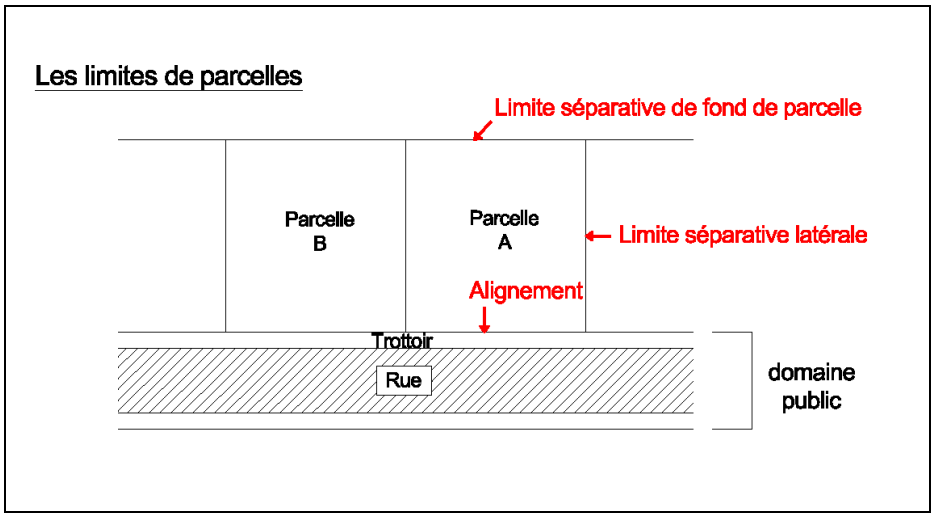
La référence prise pour le calcul de la hauteur est le terrain naturel avant travaux en tout point de la construction.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

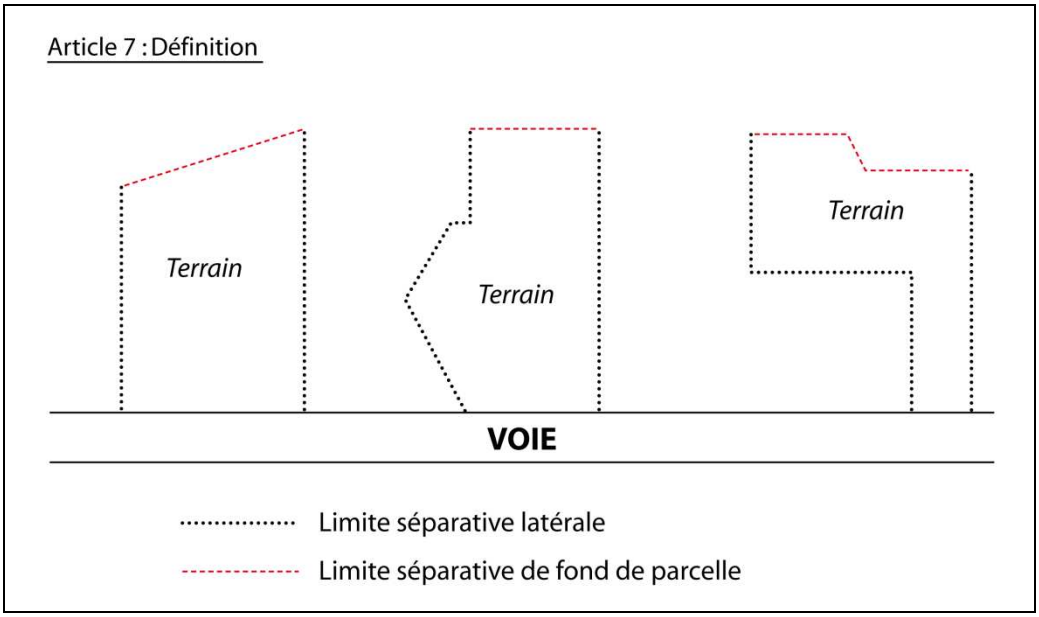
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites qui ne relèvent de l'alignement le long d'une voie ou emprise publique.



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 l'accès principal au terrain constitue la limite de fond de parcelle.

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.



Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

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

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel le terrain naturel avant travaux.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert de référence, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 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 contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Les voies ferrées, les cours d'eau et les cheminements doux sont considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements…).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 6, 7, 9 et 10), sont néanmoins autorisés :

- les extensions du bâti existant,
- les surélévations dans la limite des murs existants,

à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

ARTICLE 5 : ÉLÉMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 5 catégories :

- Les espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces paysagers remarquables, soumis à l'article L.123.1.5.II.2° du Code l'urbanisme ;
- les cœurs d'îlots, soumis à l'article L.123.1.5.II.2° du Code l'urbanisme ;
- Les jardins familiaux, soumis à l'article L.123.1.5.II.2° du Code l'urbanisme ;
- les alignements d'arbres existants à conserver ou à créer (végétation d'accompagnement de voirie), soumis à l'article L.123.1.5.II.2° du Code l'urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés **L.130-1° du CU**	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants. Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille équivalente.
Espaces paysagers	Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions,

Catégories	Prescriptions
remarquables L.123.1.5.II.2° du CU	de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : • Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. • Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (allée, construction de service public ou d'intérêt collectif, aire de jeux…) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,5mètres de hauteur au faîtage. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone. Toute modification des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère des espaces.
Cœurs d'îlots **L.123.1.5.II.2° du CU**	Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles. Ils présentent également un intérêt écologique pour la Trame Verte et Bleue. Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant : • Un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction dans une limite de 3,5mètres de hauteur au faîtage ou du fronton • Au moins 95% de leur superficie doivent être maintenus et végétalisés. Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.
Jardins familiaux **L.123.1.5.II.2° du CU**	Ces secteurs constituent des espaces cultivés à protéger, notamment en raison de leur intérêt culturel. Seuls y sont autorisés les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale à 4m.

Catégories	Prescriptions
	La totalité de leur superficie doit être maintenue en espace de pleine terre et végétalisée.
Les alignements d'arbres existants, à conserver ou à créer **L.123.1.5.II.2° du CU**	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à créer. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.
Les cônes de vues à préserver **L.123.1.5.II.2° du CU**	Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue depuis le centre des cônes de vues.

ARTICLE 6 : ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ET ENSEMBLE PATRIMONIAUX

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti protégés, repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

La destruction des éléments de patrimoine et de paysage identifiés sur le règlement graphique est interdite.

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques desdites constructions, dans le respect des règles inscrites aux articles 11 et des dispositions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Liste des éléments de patrimoine bâti protégés, repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
Avenue d'Aligre	39	CY 0116
Rue du Bois Merrain	29	AK 0127
	31	AK 0200
Rue Brossolette	25	AT 0089
	26	AT 0427
	30	AT 0108
	32	AT 0107
	33	AT 0427
	33 qua	AT 0481
	34	AT 0106
	35	AT 0102
	37	AT 0101
	39	AT 0100
	41	AT 0099
	43	AT 0098
Rue Chanzy	1	AT 0172
	2	AT 0171
	3	AT 0173
	4	AT 0170
	5	AT 0174
	11	AT 0241
	16	AT 0383
	17	AT 0396
	19	AT 0407
	20	AT 0113
	22	AT 0112
	24	AT 0111
	29	AT 0262
	31	AT 0263
	32	AT 0083
	33	AT 0264
	34	AT 0082
	36	AT 0081
	42	AT 0078
	43	AT 0483
	44	AT 0077
	45	AT 0482
	46	AT 0076
	47	AT 0269
	48	AT 0075
	49	AT 0270
	50	AT 0074
	51	AT 0350
	52	AT 0073
	54	AT 0360

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
	56	AT 0036
	58	AT 0035
	60-62	AT 0034
	64	AT 0033
	66	AT 0032
	68	AT 0031
Boulevard Chasles	6	AL 0099
	7	AT 0185
	9	AT 0182
	12	AL 0101
	13	AT 0178
	14	AL 0102
	15	AT 0177
	16	AL 0169
	17	AT 0175
	19	AT 0176
	20 - 22	AK 0167
	21	AT 0172
	24	AK 0168
	26	AK 0170
	27	AT 0154
	28	AK 0170
	28 bis	AK 0171
	32	AK 0181
	44	AK 0192
Rue de Châteaudun	1	AT 0197
	3	AT 0440
	5	AT 0207
	13-15	AT 0443
	17	AT 0227
	22	AT 0447
	24	AT 0159
	28	AT 0136
	29	AT 0373
	41	AT 0122
	45	AT 0124
	45 bis	AT 0125
	47	AT 0126
	49	AT 0130
Rue Chauveau Lagarde	5	AX 0048
	7	AX 0049
	9	AX 0050
	11	AX 0051
	15	AX 0052
	19	AX 0099

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
	31 - 33	AW 0103
	34	AW 0086
	36	AW 0085
	38	AW 0084
	40	AW 0083
	42	AW 0082
Rue de Civry	1	AS 0052
Rue des Comtesses	3	AR 0475
Rue de la Couronne	5	AY 0317
	11	AY 0035
Boulevard de la Courtille	1	AL 0065
	Porche et mur de ville n° 3	AL 0177
	4	AP 0057
	6	AP 0058
	8	AP 00476
	10	AP 0060
	12	AP 0061
	14	AP 0072
	20	AP 0077
	22	AP 0078
Rue des Crépinières	18	AT 0215
	25	AT 0308
	26	AT 0289
	26 bis	AT 0288
	27	AT 0309
	28	AT 0287
	30	AT 0286
Rue Delacroix	1	AK 0310
	8	AK 0204
Rue du Docteur Maunoury	25 - 27	AT 0135
	29	AT 0134
	22	AV 0130
	24	AV 0131
	26	AV 0132
	28	AV 0261 - 0267
	28 bis	AV 0262 - 0266
	32	AV 0135
	34	AV 0384
	35	AT 0129
	39	AT 0445
	41 bis - 43	AT 0104
	45	AT 0097
	47	AT 0096

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
	49	AT 0095
	55	AT 0069
Place des Epars	2 - 4 - 6	AK 0204
	3	AK 0194
	5	AK 0193
	8	AK 0258
	13	AT 0151
	14	AY 0113
	15	AT 0150
	17	AT 0149
	19	AV 0324
	22	AY 0115
Rue Félibien	2	DA 0177
Rue Gabriel Lelong	4	AV 0104
	6	AV 0103
	8	AV 0102
	10	AV 0101
	12	AV 0100
Rue Gabriel Péri	16	AY 0260
	20	AY 0186
	28	AY 0265
	30	AY 0266
	31	AY 0183
	32	AY 0192
	34	AY 0193
	37	AY 0247
	52	AX 0081
Rue du Général Patton	17	AW 0157
	19	AW 0158
	23	AW 0159
	25	AW 0160
	27	AW 0161
	29	AW 0215
Rue Georges Fessard	10	AY 0087
	12	AY 0086
	14	AY 0084
Place des Halles	15	AK 0094
	21 - 23	AK 0286
Place Jeanne d'Arc	111	AV 0035
Avenue Jehan de Beauce	2	AY 0045
	4	AY 0046
	17 - 19 - 21	AY 0054
Rue Jehan Pocquet	1 et mur de ville	AL 0067
Rue des Jubelines	résidence du carmel	DB 0137

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
Rue du Maréchal Leclerc	1	AV 0368
Avenue du Maréchal Maunoury	38 bis	AV 0273
	40	AV 0149
	42	AV 0150
	44	AV 0151
	48	AV 0153
	50	AV 0154
	52	AV 0155
	54	AV 0156
	56	AV 0157
	59	AT 0063
	61	AT 0062
	62	AV 0160
	68	AV 0233
	74	AV 0201
	76	AV 0202
	78	AV 0203
	83	AT 0009
	85	AT 0008
	87	AT 0007
	89	AT 0003
	91	AT 0002
	93	AT 0001
	103	AS 0005
	105	AS 0006
	107	AS 0007
Rue Mathurin Régnier	3	AK 0279
	5	AK 0165
	16	AL 0151
Rue des Petites Filles Dieu	70	CX 0264
Rue Philippe Desportes	32	AV 0035
Place Porte Saint Michel	2	AL 0084
	3	AL 0078
	4	AL 0083
	5	AL 0077
	6	AL 0082
	7	AT 0413
	8	AL 0081
	façade du n° 11	AT 0192
Rue du Quatorze Juillet	3	AW 0117
	6	AY 0160
	8	AY 0161
	10	AY 0162

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
	12	AY 0163
	16	AY 0164
	18	AY 0165
	20	AY 0166
	22	AY 0167
	24	AY 0168
	26	AY 0169
Place de Ravenne	2	AT 0164
	4	AT 0163
	6	AT 0162
Rue Renouard Saint Loup	20	AT 0303
	30	AT 0309
Rue de Reverdy	28	AT 0285
	30	AT 0284
	32	AT 0283
	34	AT 0282
	35	AT 0321
	36	AT 0281
	67	AT 0349
Place Saint Jean	10	CZ 0167
Rue Saint Michel	1	AL 0084
	2 - 4	AL 0179
	12	AL 0184
Rue Saint Thomas	12	AT 0214
Rue de Varize	2	AT 0322
	25	AS 0403
	27	AS 0403
	67	AS 0019
	69 bis	AS 0378
	71	AS 0013
Rue des Vieux Capucins	10	AT 0199
	12	AT 0200
	15	AP 0009
	17	AP 0010
	23	AP 0025
	24	AT 0301
	34	AT 0315
	36	AT 0316
	37	AP 0032
	39	AP 0033
	45	AP 0036
	47	AP 0037
	49	AP 0439
	57	AP 0262
Rue de Villaines	6	AS 0044

DENOMINATION DE LA VOIE	N° DE VOIRIE	REFERENCES CADASTRALES
	10	AS 0041
	32 - 34 - 36	AS 0019

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA
(zone urbaine d'activités économiques)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond aux zones d'activités économiques du territoire.

Il s'agit d'un tissu bâti spécifique lié à l'identité industrielle du site : parcelles et emprise au sol des constructions importantes, distance marquée par rapport aux limites des parcelles, hauteurs adaptées …

Ces espaces d'activités ont vocation à être pérennes et à accueillir une grande diversité d'activités économiques.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;
- L'implantation, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et

nuisances liés au classement et que toutes les 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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;

- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par la Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

<u>Dans le périmètre de la ZAC du Jardin d'Entreprises :</u>

- Pour les parcelles inférieures à 10 hectares, le débit maximum raccordable est calculé en fonction de la capacité des réseaux mis en place par l'aménageur mais ne peut excéder celui généré par une pluie décennale appliquée à l'unité foncière avec une imperméabilisation de 45 %.
- Pour les parcelles supérieures ou égales à 10 hectares, le débit maximum raccordable est calculé en fonction de la capacité des réseaux mis en place par l'aménageur mais ne peut excéder celui généré par une pluie décennale appliquée à l'unité foncière avec une imperméabilisation de 35 %.

Dans le périmètre de la ZAC du parc d'Archevilliers :

- Le débit maximum raccordable est calculé en fonction de la capacité des réseaux mis en place par l'aménageur mais ne peut excéder celui généré par une pluie décennale appliquée à l'unité foncière avec une imperméabilisation de 45 %.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes doivent s'implanter en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives au maximum ;
- En retrait des limites séparatives, de 6m minimum.

7.2- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum.

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2- Pour les équipements publics, cette emprise est portée à 70%.

9.3- Pour les travaux sur construction existante, les emprises au sol fixées ci-dessus peuvent être majorées de 10%.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de stationnement aérien sur les parcelles, les dispositions suivantes et celles des articles 13 devront strictement être mises en œuvre afin de dissimuler les véhicules

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;

- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Les normes de stationnement pourront toutefois être réduites de 15 % dans le cas d'une unité foncière située à moins de 300 m d'un arrêt de ligne de bus à haut niveau de service. Les distances seront mesurées de la même façon que pour l'article 12.5.

12.10- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.11- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.12- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.13- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

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

13.2- Les parcs de stationnement (publics ou privés) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre tige pour 5 places de stationnement.

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

13.4- Les haies végétales vives seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales.

Coefficient d'espaces verts

13.5- Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 25% d'espaces verts.

13.6- Pour les autres constructions nouvelles, les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.1- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.2- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UB
(zone urbaine de Beaulieu)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond au quartier de Beaulieu.

Il s'agit d'un secteur d'habitat collectif, de type grand ensemble, datant des années 1960.

Ce quartier fait actuellement l'objet d'une grande opération de renouvellement urbain dont la 1ère phase a fait l'objet d'une convention avec l'ANRU et qui vise à reconnecter ce secteur avec le reste de Ville par le biais de nombreux aménagements : recomposition de l'espace public, implantation d'équipements publics, rénovation et construction de logements …

Les hauteurs y sont importantes et les espaces verts généreux.

L'objectif est de permettre à cet ensemble de muter en fonction du projet de rénovation.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.2- Les opérations de constructions neuves de plus de 800 m² de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements financés par un prêt aide par l'Etat.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales à vocation d'habitat peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 1,5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Les bâtiments affectés à un autre usage que l'habitation devront être implantés, soit à l'alignement, soit à une distance maximale de 6m par rapport à l'alignement.

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Toute nouvelle construction doit être implantée:

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Non règlementé.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Seront autorisées les toitures terrasse, les toitures mono-pente, ainsi que les toitures à double pentes à pans inégaux.

11.2- Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural, qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantissent une bonne insertion dans le site.

11.3- Dans ce contexte, le revêtement extérieur des terrasses doit être traité par des dallages, des gravillons ou des éléments végétaux. Les fibres ciment, la tôle ondulée sont interdites.

11.4- Les édicules ou les ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation et extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

11.5- Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront intégrées au bâti et masquées en façade.

11.6- Les grilles de protection, les portes d'accès, trappes en façade, d'armoires d'implantation techniques propres au bâtiment, les grilles de parkings pour l'évacuation de l'air ainsi que toute enseigne graphique ou écrite ayant pour support le bâtiment devront présenter un dessin cohérent des façades. Ces différents éléments devront être correctement intégrés aux façades.

11.7- Les portes de parkings donnant directement sur la voie seront traitées avec soin dans le traitement architectural de la façade du bâtiment.

11.8- Les espaces de circulation collectifs devront bénéficier d'un éclairage naturel.

11.9- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
		chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Non réglementé

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UBG
(zone urbaine du Bourgneuf)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UBG correspond au quartier situé de part et d'autre de la rue du Bourgneuf et de l'Eure.

Il s'agit de deux types de tissu urbain. A l'ouest de l'Eure, le secteur est composé de maisons de ville et d'espaces verts, privés et publics, donnant un aspect très aéré à cet ensemble urbain. A l'est de l'Eure, le tissu est marqué par un ensemble d'habitat collectif, construit dans les années 1960 ainsi que de maisons individuelles.

Les densités y sont variables et globalement plus importantes à l'est de l'Eure, moins impacté par le PPRI.

L'objectif est de permettre à cet ensemble de muter de façon progressive tout en préservant cet espace très aéré pour une zone proche du centre-ville.

La zone UBG distingue deux sous-secteurs :

- A l'ouest de l'Eure : le secteur UBGa
- A l'est de l'Eure et au sud de la zone (à proximité du centre-ville) : le secteur UBGb

ARTICLE UBG1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE UBG2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés au règlement du PPRI.

ARTICLE UBG3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UBG4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UBG5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UBG6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies en UBGa ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies en UBGb ;

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UBG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 6m minimum en UBGa ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum en UBGb ;

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

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UBG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UBG9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière en UBGa.

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

9.3- Pour les équipements publics, cette emprise est portée à 60% en UBGa et en UBGb.

9.4- Pour les travaux sur construction existante, les emprises au sol fixées ci-dessus peuvent être majorées de 10%.

ARTICLE UBG10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UBG11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

11.13- Le long de la rue du Bourgneuf, les clôtures sur rue devront être constituées, au moins en partie, d'un élément végétalisé.

Bâtiments annexes

11.14- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.15- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.18- 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 UBG12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public existant ou privé ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m²	Non réglementé si SDP inférieure à

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UBG13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dispositions générales

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

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

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

13.8- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.9- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.10- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UBG14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UBG15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UBG16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UC
(zone urbaine de Chanzy)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Cette zone couvre le quartier Chanzy, situé au sud du centre-ville et, d'est en ouest, entre les rues du Maréchal Maunoury et de Saint Brice. Le tissu bâti et urbain est mixte sur le plan morphologique : dense aux abords des boulevards (emprises au sol, hauteurs importantes et implantations en limites de parcelle), il présente des formes plus aéré au sud de la zone.

Le quartier Chanzy est marqué par la présence de nombreuses maisons bourgeoises, maisons de ville et quelques opérations de maisons individuelles groupées (de type lotissement ouvrier).

L'objectif est de permettre l'évolution de ce quartier tout en préservant les caractéristiques du tissu urbain existant pour lesquelles le diagnostic territorial a constaté des caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques, plus spécifiquement au nord de la voie ferrée.

Les évolutions et les extensions sont possibles mais s'inscrivent dans une constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale de certains sites. La logique de ces zones vise à accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant.

Trois sous-secteurs sont à distinguer :

- le secteur UCa : les ilots au nord de la zone, en limite des boulevards et qui bénéficient d'un tissu dense et qualitatif dans le prolongement du centre-ville ;
- le secteur UCb : il s'agit de la partie centrale de la zone, de la rue de Châteaudun à la voie ferrée, secteur mixte sur le plan des formes urbaines et proposant, à la fois, un certain nombre de possibilités foncières et une série d'éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger ;
- le secteur UCc : le sous-secteur sud de la zone, à partir de la voie ferrée, est constitué d'un tissu urbain et bâti composé de lotissements, moins dense et plus moderne que dans le nord de la zone. Des possibilités de densification du tissu pavillonnaire sont envisagées.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Les constructions, installations et ouvrages autorisés au règlement du PPRI.

ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Secteur UCa

6.1- Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies, sur au moins la moitié de la longueur de sa façade.

Secteur UCb et UCc

6.2- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.3- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.4- Une implantation autre que celle prévue au 6.1, 6.2, 6.3 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

Saillies en surplomb des voies

6.5- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) sont autorisées en surplomb des emprises publiques et voies si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- avoir une profondeur de 0,80m maximum ;
- être placées à 3m minimum du sol naturel.

Secteur UCa

6.6- Les balcons ou saillies en façade dépassant 0,20m de l'alignement sont interdits.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Secteur UCa

7.1- Toute construction doit être contiguë à l'une au moins des limites séparatives.

7.2- La distance comptée horizontalement du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Secteur UCb et UCc

7.3- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.4- En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m.

Dispositions particulières

7.5- Le long de certaines voies, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) sur les deux limites séparatives.

7.6- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Secteur UCa et UCb

8.1- Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 3m afin d'assurer un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales.

8.2- Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les annexes et/ou des ouvrages techniques ;
- plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 4m.

Secteur UCc

8.3- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UCa

9.1- Sans objet pour les unités foncières d'une surface inférieure à 500m².

Secteur UCa et UCb

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

9.3- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée de 10%.

Secteur UCc

9.4- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

Secteur UCa

10.2- Pour les opérations dont le terrain d'assiette est d'une superficie inférieure ou égale à 500m², il pourra être dérogé à l'article 10.1 pour des notions de continuité bâtie et d'intégration du projet dans son environnement, sans que le bâtiment projeté ne puisse dépasser les bâtiments qui lui sont contigües.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit

11.6- Les façades seront ordonnancées avec prédominance des rythmes verticaux sur les rythmes horizontaux.

Secteur UCb

11.7- Les façades commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Leur composition devra respecter le rythme vertical et les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.8- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Ouvertures

11.9- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

11.10- Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction

Toitures

11.11- L'utilisation de l'ardoise doit être privilégiée.

11.12- Pour éviter les effets de toiture importants, les combles ne pourront abriter qu'un seul niveau aménageable.

11.13- Les combles seront éclairés par des lucarnes. Les houteaux de petite dimension sont néanmoins autorisés.

11.14- Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture, sans présenter de saillie. Leurs dimensions et leurs nombres devront être proportionnés avec le volume de la toiture. Ils seront de proportion plus haute que large.

11.15- Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures situées au niveau inférieur.

11.16- Pour les toitures en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement, par une pose dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie, sauf impossibilité technique, et constituer un élément de la composition architecturale.

Secteur UCa

11.17- Toute construction doit comporter un toit à pentes. Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 40 et 60° à partir de l'égout de toit.

11.18- Les toitures terrasse ou à faibles pentes peuvent être autorisées :

- pour l'extension des constructions existantes en rez-de-chaussée ou à un étage sur rez-de-chaussée, située en cœur d'îlot et occupée par des commerces ;
- pour les annexes situées en cœur d'îlot, d'un seul niveau, et n'excédant pas une SDP de 20 m² ;

11.19- La réalisation de toiture comportant un « bris à la Mansart est interdite.

11.20- Au-delà d'une bande d'une profondeur de 16m comptée à partir de l'alignement, les toitures terrasses ou comportant des faibles pentes peuvent être autorisées pour des constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 11,50m.

Secteur UCb

11.21- Toute construction implantée dans une bande d'une profondeur de 16m comptée à partir de l'alignement, doit comporter une toiture à pentes.

11.22- Toutefois, les toitures terrasses ou comportant des faibles pentes peuvent être autorisées pour les constructions édifiées en arrière du bâtiment sur rue, et dont la hauteur maximale ne dépasse pas 11,50m.

11.23- Au-delà d'une bande d'une profondeur de 16m comptée à partir de l'alignement, les toitures terrasses ou comportant des faibles pentes peuvent être autorisées pour des constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 11,50m.

11.24- Les toitures à pentes seront à deux rampants, exception faite des toitures comportant des bris à la Mansart

11.25- Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 35° et 50° à partir de l'égout de toit : le faîtage ne peut excéder une hauteur de 6m au-dessus de cet égout.

11.26- Les toitures comportant un bris « à la Mansart » sont exclusivement autorisées sur l'avenue du Maréchal Maunoury, les rues du Docteur Maunoury, Chanzy, de Châteaudun, Brossolette, Saint Thomas, des Vieux Capucins et des Crépinières.

11.27- Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural, qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantissent une bonne insertion dans le site.

11.28- Les édicules ou les ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation et extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

Secteur UCc

11.29- L'utilisation de la toiture-terrasse peut être autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné et inséré dans le site.

Clôture et portails

11.30- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.31- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.32- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.33- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Secteur UCa et UCb

11.34- Sur rue et en limite séparative, sont autorisés les dispositifs suivants :

- les murs en maçonnerie enduite d'une hauteur minimale de 2m à une hauteur maximale de 2,20m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux d'angle et les poteaux délimitant les accès ;
- les murs bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmontés d'une grille métallique à barreaudage vertical (la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne devant pas excéder 2, 20m). Cette partie supérieure peut être partiellement occultée, par une tôle, sur une hauteur correspondant au 2/3 de sa hauteur totale.

Secteur UCc

11.35- Sur rue, sont autorisés les murs bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmontés si nécessaire d'une grille métallique ou d'un barreaudage (la hauteur maximale de l'ensemble

de la clôture ne devant pas excéder 2, 20m). Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur correspondant au 2/3 de sa hauteur totale.

11.36- En limite séparative, des dispositifs identiques sont autorisés ne dépassant pas une hauteur de 2m.

Bâtiments annexes

11.37- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.38- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.41- 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 UC12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;

- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement,	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	- les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Secteur UCa

13.1- Sans objet pour les unités foncières d'une surface inférieure à 500m².

Dispositions générales

13.2- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.3- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.4- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.5- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.6- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.7- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.8- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.9- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.10- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UCB
(zone urbaine de la Croix Bonnard)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UCB correspond au quartier Croix Bonnard.

Il s'agit d'une zone composée d'une zone pavillonnaire et d'une partie en zone d'activités.

L'objectif de cette zone est de pérenniser les quartiers pavillonnaires actuels et engager la mutation du secteur d'activités sud en favorisant une mixité fonctionnelle et une densité plus affirmée à l'avenir.

Deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le secteur UCBa : il s'agit du quartier pavillonnaire de Croix Bonnard;
- Le secteur UCBb : il s'agit de la partie de la zone d'activités Edmond Poillot en reconversion résidentielle située au sud de la zone.

ARTICLE UCB1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions générales

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

Dispositions particulière, secteur UCBa

1.2- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants.

ARTICLE UCB2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Les extensions des bâtiments d'activités existants, à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 40m².
- Les constructions, installations et ouvrages autorisés au règlement du PPRI.

ARTICLE UCB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UCB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UCB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UCB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 4m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UCB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

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

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;

- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UCB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée de 10%.

ARTICLE UCB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UCB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine.

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.13- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.14- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.17- 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 UCB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UCB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

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

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UCB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UCB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UCV
(zone urbaine du centre-ville)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Cette zone couvre la partie du centre-ville de Chartres non intégrée au Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Ce secteur se situe au sud du quartier, à la limite des boulevards et de la zone UC (Chanzy). Le tissu bâti et urbain est dense (emprises au sol, hauteurs importantes et implantations en limites de parcelle) et très qualitatif sur le plan patrimonial.

L'objectif est de s'inscrire, globalement, dans une logique de préservation de cette partie du centre-ville, dont le patrimoine est caractéristique de l'identité de Chartres (projet d'extension du secteur sauvegardé dans les années à venir).

Les évolutions et les extensions sont possibles mais s'inscrivent dans une constitution déjà avancée du tissu urbain et de la spécificité architecturale du site. La logique de ces zones vise à accorder une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions en cohérence avec l'existant.

ARTICLE UCV1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UCV2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les constructions à vocation d'activité, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

ARTICLE UCV3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UCV4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UCV5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UCV6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Conformément au document graphique, toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

Saillies en surplomb des voies

6.3- Les balcons ou saillies en façade dépassant 0,20m de l'alignement sont interdits.

6.4- Des saillies plus importantes peuvent être acceptées pour permettre le débord des toitures dans la tradition chartraine du reverseau, si le contexte architectural le permet.

6.5- Si une construction nouvelle vient prolonger une construction existante présentant des étages en encorbellement, formant une saillies plus importante que 0,20m, elle pourra présenter, à titre exceptionnel, des saillies équivalentes si le parti architectural le justifie.

ARTICLE UCV7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Sur une bande d'une profondeur maximale de 15m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

7.2- Au-delà d'une bande d'une profondeur de 15m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies les constructions doivent s'implanter selon un recul minimal de 3m par rapport aux limites séparatives, à l'exception des constructions d'une hauteur inférieure à 3,50m.

Dispositions particulières

7.3- Le long de certaines voies, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) sur les deux limites séparatives latérales.

7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour permettre une meilleure intégration architecturale du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UCV8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 3m en cas de murs aveugles, 6m en présence baies.

8.2- Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les annexes et/ou des ouvrages techniques ;
- plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas 4m.

ARTICLE UCV9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UCV11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Dans le cas d'une construction nouvelle, une grande liberté de conception architecturale est laissée pour que l'architecture proposée ait l'expression de son temps. Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine.

11.5- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Il sera utilisé, de préférence : la pierre naturelle éventuellement associée aux enduits, les structures de bois … Il convient d'éviter les matériaux étranger au contexte urbain. Le recours à des matériaux contemporains comme le verre, l'acier et l'aluminium laqué, le béton architectonique, le bois … viendront s'intégrer au contexte architectural.

11.6- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit

11.7- Les façades seront ordonnancées avec prédominance des rythmes verticaux sur les rythmes horizontaux.

11.8- Les façades commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Leur composition devra respecter le rythme vertical et les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.9- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Ouvertures

11.10- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

11.11- Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction

Toitures

11.12- Toute construction doit comporter un toit à pentes qui se compose avec celle des toitures environnantes. Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 40 et 60° à partir de l'égout de toit.

11.13- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes peuvent être autorisées :

- pour l'extension des constructions existantes en rez-de-chaussée ou à un étage sur rez-de-chaussée, située en cœur d'îlot et occupée par des commerces ;
- pour les annexes situées en cœur d'îlot, d'un seul niveau, et n'excédant pas une SDP de 20 m² ;

11.14- La réalisation de toiture comportant un « bris à la Mansart » est interdite.

11.15- L'ardoise n'est utilisée que sur une part minoritaire des constructions ; le recours à ce matériau ne saurait être autorisé que dans un contexte de continuité de couverture d'ardoise ou à proximité de constructions isolées couvertes d'ardoises. Si le bâtiment est épais, il est obligatoire de fractionner la toiture en plusieurs volumes aux versants parallèles, conformément à la tradition chartraine.

11.16- Dans le cas de bâtiments publics ou ouverts au public, des solutions de couverture réalisées avec d'autres matériaux de qualité (cuivre, plomb, zinc, verre, pierre naturelle, bois …) et suivants d'autres volumétrie peuvent être autorisées sous réserve que la toiture s'insère harmonieusement dans son environnement bâti.

11.17- Pour éviter les effets de toiture importants, les combles ne pourront abriter qu'un seul niveau aménageable.

11.18- Les combles seront éclairés par des lucarnes. Les houteaux de petite dimension sont néanmoins autorisés.

11.19- Les châssis de toit seront de propositions rectangulaires n'excédant pas 78 cm de largeur et 98 cm de hauteur. Ils seront encastrés dans la couverture, sans saillie par rapport au nu des versants de toiture et sans store ni volet extérieur.

11.20- Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures situées au niveau inférieur.

11.21- Pour les toitures en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement, par une pose dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie, sauf impossibilité technique, et constituer un élément de la composition architecturale. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public, ou depuis les points hauts, implantés dans la moitié inférieure du toit, en une seule surface rectangulaire, sans découpes.

Clôture et portails

11.22- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.23- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.24- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier. Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies en bordure du domaine public et être de couleur foncée (vert de préférence).

11.25- Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux de béton) sont interdits.

11.26- Sur rue, sont autorisés les dispositifs suivants :

- les murs de pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux d'angle et les poteaux délimitant les accès ; ces murs doivent être couronnés d'un chaperon traditionnel.
- les murs bahut en moellons enduits surmontés d'une grille métallique à barreaudage vertical ou d'une haie (la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne devant pas excéder 2m).

11.27- En limite séparative, sont autorisés les dispositifs suivants :

- les murs de pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 2m. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux d'angle et les poteaux délimitant les accès ;
- les murs bahut surmontés d'une haie ou d'un grillage à barreaudage vertical (la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne devant pas excéder 2m) ;
- d'une haie ou d'un grillage.

Bâtiments annexes

11.28- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.29- Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Il est recommandé de les adosser aux murs de clôtures en évitant de surélever ces murs ou aux murs des constructions voisines mitoyennes. L'utilisation du bois est préconisée.

Gestion du stockage des déchets

11.30- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.33- 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 UCV12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UCV13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UCV15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UCV16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UGF
(zone urbaine des Grands Faubourgs)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UGF correspond au quartier des « Grands Faubourgs ».

Il s'agit d'un tissu de faubourgs s'inscrivant dans le prolongement du centre-ville.

Cette zone bénéficie d'une mixité fonctionnelle forte et d'une densité importante.

L'objectif de cette zone est l'intensification du tissu urbain, notamment par la constitution d'un front bâti aux abords des voies, tout particulièrement le long de l'axe structurant de la rue du Général Patton.

ARTICLE UGF1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE UGF2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;

- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les 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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.2- Les opérations de constructions neuves de plus de 800 m² de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements financés par un prêt aidé par l'Etat

ARTICLE UGF3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fond voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UGF4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UGF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UGF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UGF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

Dispositions particulières

7.2- Le long de certaines voies, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) sur les deux limites séparatives.

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;

- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UGF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UGF9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1-Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UGF10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

10.2- Pour les établissements publics ou d'intérêt général, il pourra être dérogé à cette hauteur maximale pour des raisons de continuité du bâti.

ARTICLE UGF11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine.

Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.13- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.14- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.17- 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 UGF12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement.	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UGF13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.6- Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, excepté pour les établissements publics ou d'intérêt général où 20 % de la superficie du terrain doivent être laissés libres de toute occupation : espace vert ou espace minéral sans circulation, ni stationnement.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UGF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UGF15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE UGF16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n’est pas fixé de règle.

Zone UHL
(zone urbaine Hubert Latham)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UHL correspond au quartier Hubert Latham.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation dominante résidentielle. Le tissu urbain et bâti est fortement disparate et comprend à la fois des secteurs d'habitat collectif, des maisons individuelles et de grands équipements qui ont vocation à muter dans les années à venir.

L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive, notamment aux abords des boulevards qui ceinturent le centre-ville.

ARTICLE UHL1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE UHL2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés au règlement du PPRI.

ARTICLE UHL3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UHL4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

<u>ARTICLE UHL5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>

Sans objet.

ARTICLE UHL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UHL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

Dispositions particulières

7.2- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UHL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UHL9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UHL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UHL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.13- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.14- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.17- 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 UHL12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UHL13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.6- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UHL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UHL15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UHL16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UM
(zone urbaine de la Madeleine)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UM correspond au quartier de la Madeleine.

Il s'agit d'un tissu de logement collectif, accueillant principalement des logements sociaux. Il se situe en périphérie est de la commune, au sud de la rue Jean Mermoz et entre les zones Saint Chéron et Victor Hugo.

Les hauteurs y sont importantes et des espaces généreux sont libres et végétalisés.

L'objectif est de permettre à cet ensemble de muter de façon progressive, en lien avec le projet du Plateau Nord Est.

Du fait de son homogénéité, la zone ne distingue aucun sous-secteur. Deux ensembles pavillonnaires font, cependant, l'objet de règles spécifiques de hauteur (au nord de la rue Florent d'Illiers et de part et d'autre de la rue Adolphe Lecocq).

.

ARTICLE UM1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions générales :

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE UM2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales :

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

2.2- Les opérations de constructions neuves de plus de 800 m² de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UM3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UM4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur

branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UM5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UM6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

Saillies en surplomb des voies

6.4- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) sont autorisées en surplomb des emprises publiques et voies si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- avoir une profondeur de 0,80m maximum ;
- être placées à 3m minimum du sol naturel.

ARTICLE UM7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

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

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UM8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2- Pour les équipements publics, cette emprise est portée à 60%.

9.3- Pour les travaux sur construction existante, les emprises au sol fixées ci-dessus peuvent être majorées de 10%.

ARTICLE UM10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UM11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Toitures

11.6- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.7- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.8- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.9- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.10- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.11- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.12- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.13- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.16- 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 UM12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévues ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UM13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.6- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UM14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UM15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UNE
(zone urbaine du Plateau Nord Est)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de la zone urbaine du Plateau Nord Est qui fait partie de la ZAC « Plateau Nord Est », plus grande opération d'aménagement de la commune de Chartres.

Le projet global vise à requalifier la principale entrée de ville de Chartres, en articulant un programme conséquent de logements, un pôle commercial fédérateur, et un grand nombre d'équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odyssée, parc des expositions etc.) tout en préservant des vues sur la cathédrale.

L'urbanisation de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plateau Nord Est.

ARTICLE UNE1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.2- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'activité artisanale ;
- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE UNE2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;

- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE UNE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

ARTICLE UNE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UNE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UNE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;

- soit en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UNE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UNE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UNE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UNE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Les hauteurs maximales des constructions doivent être conformes aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UNE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

ARTICLE UNE12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux d'extension, d'aménagement ou de changement de destination de tout ou partie d'une construction existante si la surface concernée dépasse 70m² de SDP et concerne une construction destinée à l'habitat ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique)

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Les distances évoquées dans cet article seront mesurées non pas « à vol d'oiseau » mais en suivant les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale.

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement,	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	- les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité. Toutefois, pour toutes les autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2016, l'autorité permet une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement comprise entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE UNE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UNE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UNE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UNE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.2- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UNO
(zone urbaine du Plateau du Nord Ouest)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UNO correspond au quartier du Plateau Nord-Ouest composé d'une zone pavillonnaire et d'un équipement d'enseignement.

L'objectif de cette zone est de permettre de légères évolutions dans le tissu bâti existant.

ARTICLE UNO1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE UNO2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE UNO3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UNO4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UNO5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UNO6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UNO7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

Dispositions particulières

7.2- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UNO8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UNO9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2- Pour les travaux sur construction existante, les emprises au sol fixées ci-dessus peuvent être majorées de 10%.

ARTICLE UNO10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines)

ARTICLE UNO11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.13- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.14- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.17- 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 UNO12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UNO13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.6- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UNO14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UNO15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UNO16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UR
(zone urbaine de Rechèvres/Roseraie)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UR correspond aux quartiers de Rechèvres/Roseraie.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation dominante résidentielle. Le tissu urbain et bâti est fortement disparate et comprend à la fois des secteurs d'habitat collectif, des maisons individuelles et de grands équipements qui ont vocation à muter dans les années à venir.

Plusieurs projets sont en cours : l'opération nouvelle de la Roseraie et le renouvellement urbain de Rechèvres.

L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive et l'intégration des projets.

Plusieurs sous-secteurs ont été délimités :

- URa : quartier pavillonnaire
- URb : opération de la Roseraie
- URc : renouvellement urbain de Rechèvres

ARTICLE UR1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés au règlement du PPRI.

ARTICLE UR3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UR4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 1m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

6.2- Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagée ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

6.3- La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également pour les saillies.

Dispositions particulières

6.3- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.4- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

Dispositions particulières

7.2- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En URb et URc uniquement

8.1- Les constructions situées sur une même parcelle doivent être implantées de façon à assurer à chacune d'elle un ensoleillement et un éclairement minimum des pièces principales.

8.2- Il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- la construction principale et les constructions annexes (garages, cellier, abri de jardin, chaufferie) et/ou des ouvrages techniques ;
- plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépassent pas 3m au faîtage.

ARTICLE UR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée de 10%.

ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

Secteur URb

10.2- Toute construction ne devra pas excéder la côte altimétrique NGF 170.

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Sans objet pour les secteurs URb et URc

Composition générale

11.2- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.3- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.4- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.5- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.7- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.8- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.9- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.10- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.11- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.12- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.13- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.14- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.15- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.18- 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 UR12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m²	Non réglementé si SDP inférieure à

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En URa et URb uniquement

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.4- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts (dans toute la zone)

13.5- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.6- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.7- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;

- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.8- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

13.9- Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le pourcentage global d'espaces verts de l'unité foncière.

ARTICLE UR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone USB
(zone urbaine de Saint Brice)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone USB correspond au quartier Saint Brice.

Il s'agit d'un quartier périphérique du centre-ville marqué par un tissu urbain diversifié composé principalement de maisons de ville, de petits collectifs et de grands équipements. Cette zone intègre un projet de valorisation touristique autour d'un site de fouilles archéologiques. L'objectif de cette zone est de permettre de légères évolutions dans le tissu bâti existant et de rendre possible la valorisation touristique du site archéologique.

En outre, le projet de l'Ilot Courtille doit permettre de réaliser la couture urbaine entre les pans d'histoire de la ville.

Deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le secteur USBa : il s'agit du secteur de la ZAC de l'îlot Courtille ;
- Le secteur USBb : il s'agit du quartier Saint-Brice.

ARTICLE USB1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles qui sont autorisées par l'article USB2,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de combustibles, de déchets et de matériaux en tout genre,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques,
- L'exploitation de carrières.

ARTICLE USB2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2- Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées certaines installations classées, à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à l'activité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parc de stationnement, garages, chaufferies, …

- que des dispositions utiles soient mises en œuvre pour limiter les nuisances et les rendre compatibles avec les milieux environnants (selon les cas : bruit, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, …).
- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;

ARTICLE USB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Les accès et voies desservant les terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible

- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,

- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …)

3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE USB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

4.3- 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 :

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable,

- dont la surface est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², 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.

Electricité-Gaz-Télécommunications

4.4- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE USB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE USB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

Dispositions particulières, secteur USBa :

6.2- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement, sous réserve des dispositions de l'article 11.1.

Le long des emprises publiques projetées dont le tracé n'est pas précisément défini, les règles ci-dessous seront appliquées par rapport aux emprises publiques futures dès lors que leurs configurations précises seront arrêtées par la commune.

6.3- Les façades pourront comporter des retraits. L'aménagement de ceux-ci pourra être envisagé ponctuellement en vue de fractionner des volumes importants ou de réaliser des percées.

Dans le cas de retrait partiel, les façades des constructions devront obligatoirement se raccorder à l'alignement à chaque extrémité de l'unité foncière. Une adaptation reste possible quand le bâti existant contigu est en retrait et que cela présente un intérêt architectural et urbain pour mettre en scène une ouverture visuelle.

6.4- Dans le cas de marges de recul ou de retraits par rapport à l'alignement, la limite par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées sera marquée par une clôture, définie à l'article 11, matérialisant sans ambigüité la séparation entre le domaine public et le domaine privé.

6.5- Les angles des unités foncières situées au croisement d'espaces publics seront bâtis à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.6- Sur les unités foncières déjà bâties, une implantation différente de celle résultant des règles ci-dessus pourra être autorisée pour les opérations d'extension ou de surélévation de bâtiment existant, de façon à assurer la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble bâti et de son environnement.

6.7- Des interruptions dans la continuité du bâti sont obligatoires pour les unités foncières d'un linéaire supérieur ou égal à 30 mètres sur voie et emprises publiques existantes ou projetées, sur au moins 20 % de l'alignement au-dessus des éventuels socles de soubassement.

Dispositions particulières, secteur USBb :

6.8- Les constructions principales et les constructions annexes doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

6.9- Une implantation autre que celle prévue au 6.8 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE USB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions particulières, secteur USBa :

7.1- Toute construction nouvelle devra être contiguë à l'une au moins des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

7.2- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, le recul sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction, sans jamais être inférieure à 6 mètres.

7.3- Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans de façades, y compris les éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, oriels, etc.

Dispositions particulières, secteur USBb :

7.4- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

7.5- En cas de retrait par rapport à la limite, le recul sera au moins égal 3 mètres.

7.6- Une implantation autre que celle prévue au 7.5 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;

- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE USB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions particulières, secteur USBa :

8.1- Les constructions situées sur une même unité foncière devront être, sans être exclusives l'une de l'autre :

- soit jointives

- soit non jointives. Dans ce cas elles devront respecter l'une par rapport à l'autre une distance (D) au moins égale à la hauteur (H) de la façade la plus élevée diminuée de 3 mètres avec un minimum de 8 mètres : soit D= H-3 ≥8m

- soit partiellement jointives : dans ce cas les hauteurs prises en compte pour le calcul du recul sont les hauteurs de façades non jointives.

8.2- Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans de façades, y compris les éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, oriels, etc.

Dispositions particulières, secteur USBb :

8.3- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières, secteur USBa :

9.2- Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières, secteur USBb :

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

9.4- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée au 9.3 peut être majorée de 10%.

ARTICLE USB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

Dispositions particulières, secteur USBa :

10.2- L'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme sera respecté pour des dérogations lorsque le projet mettra en œuvre des matériaux ou procédés de construction permettant de répondre à des normes environnementales visées dans cet article. Des dérogations seront possibles pour prendre en compte les adaptations de hauteur pour l'accessibilité des terrasses à des

personnes à mobilité réduite ou pour prendre en compte la pente naturelle du terrain. Celles-ci devront être accompagnées d'une justification détaillée par des solutions constructives ou architecturales mises en œuvre pour atténuer l'impact pour le voisinage.

Cas généraux :

10.3- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol fini de l'espace public en milieu de façade est fixée à :

- R+3+combles et 12,50 m à l'égout du toit et de 17,50 mètres au faîtage, en cas de toiture à pentes ;
- R+3+attique et 13,50 m à l'acrotère, et 16,40 m pour la hauteur maximale en cas de toiture-terrasse. Dans ce cas, le dernier niveau sera traité avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au nu de la façade, et comportera une terrasse accessible pour les personnes à mobilité réduite. Des adaptations de hauteurs d'égout du toit et d'acrotère, ainsi que de profondeur de retrait en attique, peuvent être autorisées sur des parties de façade, pour affirmer un caractère ou permettre des animations de volumes. Il sera également autorisé de traiter les attiques avec des toits en pente ; le faîtage aura une hauteur de 5 m maximum à partir de l'égout.

10.4- Au-delà de la bande des 20mètres, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol fini de l'espace privatif en milieu de façade ne peut excéder la hauteur maximale de 12,00m.

Cas particulier, rue Pierre Mendès France :

10.5- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol fini de l'espace public en milieu de façade est fixée à :

- R+4+combles et 15,5 m à l'égout du toit et de 20,5 m au faîtage, en cas de toitures à pentes ;
- R+4+attiques et 16,5m à l'acrotère et 19,40m pour la hauteur maximale en cas de toiture terrasse. Dans ce cas, le dernier niveau sera traité en attique avec un retrait minimum de 2mètres par rapport au nu de la façade et comportera une terrasse accessible pour les personnes à mobilité réduite. Il sera également autorisé de traiter les attiques avec des toits en pente ; le faîtage aura une hauteur de 5 m maximum à partir de l'égout.

10.6- Au-delà de la bande des 20mètres, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol fini de l'espace privatif en milieu de façade ne peut excéder la hauteur maximale de 12,00m.

Cas particulier, rue des Bas Bourgs :

10.7- Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol fini de l'espace public en milieu de façade est fixée à :

- R+1+combles et 6,50 mètres à l'égout du toit et de 15,50 mètres au faîtage, en cas de toiture à pentes ;
- R+1+attique et 7,50 à l'acrotère et de 9,50 mètres pour la hauteur maximale en cas de toiture terrasse. Dans ce cas, le dernier niveau sera traité en attique avec un retrait

minimum de 2 mètres par rapport au nu de la façade et comportera une terrasse accessible pour les personnes à mobilité réduite.

10.8- Au-delà de la bande des 20 mètres, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol fini de l'espace privatif en milieu de façade ne peut excéder la hauteur maximale de 12,00m.

ARTICLE USB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- En référence à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, en aucun cas les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

11.2- L'article L. 111-6-2 du code de l'Urbanisme sera respecté pour des dérogations lorsque le projet mettra en œuvre des matériaux ou procédés de construction permettant de répondre à des normes environnementales visées dans l'article.

11.3- D'une manière générale, il convient de préciser que les hauteurs maximales devront être en rapport avec le gabarit des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes afin d'éviter les effets de ruptures des volumes.

Façades, secteur USBa :

11.4- La conception des immeubles devra permettre la structuration des voies et emprises publiques par des fronts urbains animés tout en créant des ruptures permettant des échappées visuelles paysagères. De façon générale, plus le linéaire de façade sera important, plus on recherchera une discontinuité du front bâti.

11.5- Les façades des constructions neuves seront ordonnancées avec prédominance des rythmes verticaux sur les rythmes horizontaux.

11.6- Le long du boulevard de la Courtille, le traitement architectural s'attachera à affirmer la hiérarchie ente le soubassement, le corps principal de l'immeuble et la partie supérieure de l'immeuble, tant par le traitement des volumes, l'ordonnancement et la nature des matériaux.

11.7- La division des volumes et l'ordonnancement des façades seront étudiées dans un souci de continuité avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

11.8- Les matériaux seront choisis en accord avec les textures et les teintes dominantes dans un souci d'intégration au contexte.

11.9- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

Façades, secteur USBb :

11.10- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.11- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures, secteur USBb :

11.12- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures, secteur USBa :

11.13- Les toitures pourront être constituées de pentes, simples ou doubles, et de terrasses accessibles ou inaccessibles. Une homogénéité devra être respectée dans l'utilisation des matériaux.

11.14- Les édicules ou les ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires devront être également intégrés.

Toitures, secteur USBb :

11.15- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôtures, secteur USBa :

11.16- La limite entre domaine public et domaine privé est matérialisée soit par les corps de bâtiments construits à l'alignement soit par des clôtures.

11.17- Les clôtures constituent un élément architectural majeur quant à l'insertion urbaine des constructions sur l'espace public.

11.18- Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures environnantes et notamment la continuité des volumes à rez-de-chaussée.

11.19- Le traitement des clôtures doit permettre à la fois :

- La perception des percées visuelles depuis l'espace public,
- La préservation de l'intimité et de la domesticité de l'espace privé.

11.20- L'utilisation de treillis soudés, ayant l'aspect du PVC et de bardage de toute nature est interdite. Les clôtures réalisées à l'aide de matériaux ayant l'aspect de dalles et poteaux béton sont proscrites.

Clôtures, Secteur USBb :

11.21- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.22- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.23- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.24- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;

- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.25- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes, USBb :

11.26- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

ARTICLE USB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m²	Non réglementé si SDP inférieure à

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE USB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.11- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.12- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.13- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Coefficient d'espaces verts

13.14- Au moins 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. Les surfaces de terrains comportant une hauteur de terre d'au moins 40 cm sur infrastructure sont comptées pour 100%.

13.15- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.16- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;

- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.17- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE USB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE USB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone USC
(zone urbaine Saint Chéron)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone USC correspond au quartier Saint Chéron.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation dominante résidentielle. Le tissu urbain et bâti est fortement disparate et comprend à la fois des secteurs d'habitat collectif, des maisons individuelles et de grands équipements qui ont vocation à muter dans les années à venir.

L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions et du tissu urbain de façon progressive.

ARTICLE USC1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE USC2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les constructions, installations et ouvrages autorisés au règlement du PPRI.

ARTICLE USC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE USC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc.).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

<u>ARTICLE USC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>

Sans objet.

ARTICLE USC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE USC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

Dispositions particulières

7.2- Le long de certaines voies, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) sur les deux limites séparatives latérales.

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE USC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée de 10%.

ARTICLE USC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE USC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Toitures

11.7- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

11.8- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.9- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.10- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.11- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.12- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.13- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.14- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.17- 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 USC12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE USC13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.6- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE USC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE USC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone USJ
(zone urbaine Saint Jean)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone USJ correspond au quartier Saint Jean.

Il s'agit du quartier de la Gare, en cours de renouvellement urbain, qui a vocation à devenir un pôle multimodal ainsi qu'un centre d'affaires et d'équipements. Un projet important, en cours d'études, prévoit également une programmation importante de logements.

L'objectif de cette zone est de permettre la réalisation du projet « Pôle Gare ».

Plusieurs sous-secteurs sont délimités :

- USJa : zone de projet
- USJb : quartier des « Epargnes »
- USJc : zone mixte

ARTICLE USJ1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE USJ2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions, installations et travaux divers soumis aux conditions suivantes :

- Constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport en commun, voirie, stationnement et parc de stationnement sous réserve de leur intégration dans le site ;

- Constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ferroviaires, sous réserve de leur intégration dans le site ;

- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les 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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE USJ3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE USJ4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur

branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE USJ5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE USJ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1 Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies ;
- Soit en recul d'au moins 0,5 m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2 Les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) le long de certaines voies.

6.3 Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE USJ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 0,5m minimum.

7.2- **Dans le secteur USJb,** les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives.

Dispositions particulières

7.3- Le long de certaines voies, les constructions doivent s'implanter conformément aux documents graphiques (Plan des formes urbaines) sur les deux limites séparatives latérales.

7.4- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE USJ8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USJ9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USJ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE USJ11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Les toitures terrasse devront faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné. La végétalisation est préconisée.

11.2- L'utilisation de l'ardoise, du zinc et des tuiles plates doit être privilégiée.

Clôture et portails

11.3- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.4- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.5- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.6- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut,
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.7- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

ARTICLE USJ12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent.

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : - les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, - les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, - les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE USJ13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales en USJb et USJc uniquement

13.1- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.2- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.3- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.4- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.5- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts en USJb et USJc uniquement

13.6- Au moins 20 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.7- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.8- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.9- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE USJ14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE USJ15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE USJ16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UV
(zone urbaine de l'aire d'accueil des gens du voyage)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UV est située à l'est du territoire communal, entre les RD 910 et 32. Elle correspond aux parcelles composant l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UV1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.2- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités générant des dépôts et stockages de ferrailles, de combustibles, de déchets et de matériaux en tout genre ;
- Les terrains de camping ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les activités commerciales, industrielles et artisanales.

ARTICLE UV2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement de l'aire d'accueil et aux logements des familles ;
- les équipements publics et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil ;
- les constructions et équipements à condition d'être nécessaires à la présence des personnels administratifs ou gardiens (bureaux, logements).

ARTICLE UV3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- Un gabarit adapté aux croisements des véhicules de type caravanes devra être respecté pour l'aménagement des voies.

ARTICLE UV4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Eaux pluviales

4.5- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.6- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.7- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.8- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.9- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.10- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

<u>ARTICLE UV5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>

Sans objet.

ARTICLE UV6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions devront respecter un retrait de 8 mètres.

6.2- Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments administratifs ou techniques ;
- aux voies internes d'accès aux emplacements.

ARTICLE UV7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions devront être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait de 3 mètres.

ARTICLE UV8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UV11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

11.1- Le traitement volumétrique des immeubles devra correspondre à la fonction du bâtiment sans vocabulaire architectural superflu.

11.2- Les toitures doivent être traitées en relation avec l'architecture du bâtiment et de son usage.

11.3- Les éléments techniques et de superstructure disposés en toiture doivent s'intégrer aux lignes générales du bâtiment.

11.4- Toutefois, des volumétries plus complexes peuvent être autorisées pour les constructions ayant valeur de repérage : arrondis, auvent,… Ces volumes, de dimensions réduites, ne doivent en aucun cas constituer de singularités dans l'horizon général et en être réalisés en matériaux non réfléchissants.

Clôtures :

11.5- Les clôtures participent fortement à la qualité d'aménagement des espaces. Elles doivent être traitées, dans des matériaux, formes et teintes préservant le respect des lieux dans

lesquelles elles sont implantées. Leur hauteur doit être adaptée à l'usage des lieux. Il est proscrit d'utiliser des formes de finition (tête de clôture) pouvant représenter un danger.

11.6- Elles sont en harmonie avec les clôtures (dans leur traitement) déjà existantes sur les parcs d'activité environnants.

11.7- La clôture périphérique devra être d'une hauteur de 2m minimum.

ARTICLE UV12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Les emplacements doivent être en mesure d'accueillir, en plus des caravanes 2 places de stationnement.

12.2- 5 places, minimum, devront être aménagées, en dehors des emplacements, pour le stationnement des véhicules des personnes nécessaires à la gestion de l'aire.

ARTICLE UV13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- La clôture périphérique sera doublée ponctuellement d'une haie lorsqu'elle ne jouxtera pas un espace boisé ou planté existant complétée par des arbres de hautes tiges.

13.2- Les groupes d'emplacements seront séparés les uns des autres, et l'aire d'accueil devra posséder des espaces verts.

13.3- Pour les espaces répertoriés comme espaces boisés à conserver sur le document graphique, les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante (art. L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.15 du Code de l'Urbanisme). Chaque arbre abattu donnera lieu à la replantation d'un sujet de taille minimale T16/18.

ARTICLE UV14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UV15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UV16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone UVH
(zone urbaine de Victor Hugo)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UVH correspond à un tissu qui se caractérise, au sud, par sa dominante d'habitat pavillonnaire, résultant des opérations de logements individuels groupés construits dans les années 1970 à 1990.

Au sud, une partie de la zone d'activités Edmond Poillot est occupée actuellement par des activités économiques ayant vocation à muter au contact des secteurs résidentiels à proximité (la Madeleine et Victor Hugo).

Cet ensemble est marqué par la présence d'un site pollué faisant l'objet d'une servitude de constructibilité dans le secteur de la Mare aux Moines.

L'objectif de cette zone est de pérenniser les quartiers pavillonnaires actuels et engager la mutation du secteur d'activités sud en favorisant une mixité fonctionnelle et une densité plus affirmée à l'avenir.

Deux sous-secteurs sont à distinguer :

- Le secteur UVHa : il s'agit des ensembles pavillonnaires ;
- Le secteur UVHb : il s'agit de la partie de la zone d'activités Edmond Poillot située au sud de la zone.

ARTICLE UVH1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.3- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

Secteur UVHa

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

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

ARTICLE UVH2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (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 ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE UVH3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

3.5- L'accès à un terrain n'ayant pas un accès direct sur la voie devra avoir une largeur minimale de 3m.

3.6- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les rampes d'entrée et de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en recul de 4m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UVH4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UVH5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UVH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

6.2- En cas de recul, la limite entre le domaine public et le domaine privé devra être clairement matérialisée.

Dispositions particulières

6.3- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

Saillies en surplomb des voies

6.5- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, etc.) sont autorisées en surplomb des emprises publiques et voies si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- avoir une profondeur de 0,80m maximum ;
- être placées à 3m minimum du sol naturel.

ARTICLE UVH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Les constructions principales peuvent s'implanter :

- Sur une des limites séparatives ;
- Sur les 2 limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

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

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie dans le cas des extensions d'une construction existante ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE UVH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UVH9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2- Pour les travaux sur construction existante, l'emprise au sol fixée ci-dessus peut être majorée de 10 %.

ARTICLE UVH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE UVH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition générale

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

11.4- Le revêtement des façades doit utiliser de préférence les matériaux et tonalités déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.5- Les façades aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.

Ouvertures

11.6- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et formes trop variées.

Secteur UVHa

11.7- Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction

Toitures

11.8- L'utilisation de l'ardoise doit être privilégiée.

11.9- Pour éviter les effets de toiture importants, les combles ne pourront abriter qu'un seul niveau aménageable.

11.10- Les combles seront éclairés par des lucarnes. Les houteaux de petite dimension sont néanmoins autorisés.

11.11- Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la toiture, sans présenter de saillie. Leurs dimensions et leurs nombres devront être proportionnés avec le volume de la toiture. Ils seront de proportion plus haute que large.

11.12- Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures situées au niveau inférieur.

11.13- Pour les toitures en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement, par une pose dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie, sauf impossibilité technique.

Secteur UVHa

11.14- Les édicules ou les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture.

11.15- Toute construction doit comporter un toit à pentes. Le gabarit de toiture est défini par une pente comprise entre 35 et 50° à partir de l'égout de toit.

11.16- La réalisation de toiture comportant un « bris à la Mansart est interdite.

11.17- Les toitures terrasse ou à faibles pentes peuvent être autorisées :

- pour l'extension des constructions existantes ;
- pour les annexes situées en cœur d'îlot, d'un seul niveau, et n'excédant pas une SDP de 20 m² ;

Secteur UVHb

11.18- L'utilisation de la toiture-terrasse est autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

Clôture et portails

Secteur UVHa seulement

11.19- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect par rapport au reste de la rue et les clôtures environnantes et être conçues avec simplicité et harmonie.

11.20- Les portails et portillons doivent être d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture.

11.21- Les clôtures composées de végétaux variés sont à privilégier.

11.22- Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 2m et seront constituées soit :

- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté d'une grille simple (de préférence doublée d'une haie vive) ;
- d'un grillage, obligatoirement doublée d'une haie vive.

11.23- En limite séparative, les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

11.24- Les bâtiments annexes seront de préférence traités avec un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

11.25- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.

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

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

11.28- 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 UVH12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur construction existante ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : • les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, • les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, • les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.9- Sauf en cas d'impossibilité technique et de changement de destination, une aire de stationnement des véhicules de livraison devra être prévue en dehors des voies publiques pour les constructions de commerces et d'artisanat d'une superficie supérieure à 1 000 m² de SDP.

Caractéristiques des places de stationnement

12.10- 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 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.

12.11- Pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements à usage d'habitat collectif, au moins 80% des places de stationnement devront être réalisés en sous-sol où dans l'emprise du bâtiment.

12.12- Pour les constructions d'une SDP égale ou supérieure à 300m², chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos ;
- de préférence en rez-de-chaussée ;
- d'une surface minimum de 5m².

ARTICLE UVH13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

13.10- Les espaces plantés, en dehors de ceux situés au-dessus des ouvrages ou locaux en infrastructure, doivent comporter un minimum de 1 arbre de haute tige par 100 m2 de surface libre. A la plantation, ces arbres doivent avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.11- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13.12- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies diversifiées à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

13.13- Les dalles générées par la création d'aires de stationnement en souterrain devront être aménagées en espace vert à hauteur de 60% minimum.

13.14- Les marges de recul, conformément aux dispositions de l'article 6 doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

Coefficient d'espaces verts

13.15- Au moins 30 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13.16- 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 :

Espaces verts sur dalle (40 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle (20 cm minimum de terre végétale)	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées	coefficient : 0,25

Exemple d'application :

Une unité foncière de 10 000 m² de surface sur laquelle sera réalisé un programme de 10 000 m² d'habitat. Le coefficient d'espace vert est de 30%, soit 3 000 m².

L'opération satisfera à la réglementation en réalisant :

*2 000 m² d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle avec 40 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 2 000*1 = 2 000 m²)*

*1 500 m² d'espaces verts sur dalle avec 20 cm minimum de terre végétale (soit en application de la pondération un équivalent de 1 500*0,5 = 750 m²)*

*1 000 m² de toiture végétalisée (soit en application de la pondération un équivalent de 1 000 *0,25= 250m²)*

Soit un total de 2 000 + 750 + 250 = 3 000 m²

13.17- Les espaces sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à :

- 0,50 m pour les aires engazonnées et arbustes ;
- 1m minimum pour les arbres à petits développement (hauteur maximale de 8m à l'âge adulte) ;
- 1,5m minimum pour les arbres à moyen développement (hauteur maximale entre 8 m et 15m à l'âge adulte) ;
- 2m pour les arbres à grand développement (hauteur maximale au-delà de 15m à l'âge adulte).

13.18- Pour les toitures végétalisées, l'épaisseur requise est d'au moins 0,20m pour les plantes grasses et de 0,80m pour des petits arbustes.

ARTICLE UVH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UVH15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UVH16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à urbaniser

Zone 1AUNE
(zone à urbaniser du Plateau Nord Est)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de la zone à urbaniser du Plateau Nord Est qui fait partie de la ZAC « Plateau Nord Est », plus grande opération d'aménagement de la commune de Chartres.

Le projet global vise à requalifier la principale entrée de ville de Chartres, en articulant un programme conséquent de logements, un pôle commercial et de loisir fédérateur, et un grand nombre d'équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odyssée, parc des expositions etc.) tout en préservant des vues sur la cathédrale.

L'urbanisation de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plateau Nord Est.

ARTICLE 1AUNE1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'activité artisanale ;
- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUNE2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;

- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE 1AUNE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

ARTICLE 1AUNE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

Construction portant sur des unités foncières nues :

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUNE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUNE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE 1AUNE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE 1AUNE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUNE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUNE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Les hauteurs maximales des constructions doivent être conformes aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE 1AUNE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

ARTICLE 1AUNE12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur constructions existantes ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique)

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Les distances évoquées dans cet article seront mesurées non pas « à vol d'oiseau » mais en suivant les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale.

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : • les logements sociaux, locatifs ou en accession : 1 place par logement, • les résidences pour personnes âgées :	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	1 place pour 3 logements, • les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité. Toutefois, pour toutes les autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2016, l'autorité permet une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement comprise entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE 1AUNE13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUNE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AUNE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUNE16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUP
(zone à urbaniser du Plateau Nord Est)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de la zone à urbaniser du Plateau Nord Est plus spécifiquement dédiée à l'aérodrome, au projet de Parc des Expositions et à l'hébergement hôtelier.

Comme les autres zones du Plateau Nord Est, elle fait partie de la ZAC « Plateau Nord Est », plus grande opération d'aménagement de la commune de Chartres.

Le projet global vise à requalifier la principale entrée de ville de Chartres, en articulant un programme conséquent de logements, un pôle commercial et de loisir fédérateur, et un grand nombre d'équipements publics majeurs (aérodrome, complexe nautique Odyssée, parc des expositions etc.) tout en préservant des vues sur la cathédrale.

L'urbanisation de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plateau Nord Est.

ARTICLE 1AUP1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.2- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUP2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- 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 les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage que des nuisances ou des risques limités (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement et des constructions existantes à destination d'industrie, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

ARTICLE 1AUP3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

3.1- 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 accès aménagé sur fonds voisin.

3.2- 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 de trafic.

Voies nouvelles

3.3- Toute voie nouvelle doit s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

Conditions d'accès aux voies

3.4- 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.

ARTICLE 1AUP4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

<u>Construction portant sur des unités foncières bâties :</u>

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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

<u>ARTICLE 1AUP5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</u>

Sans objet.

ARTICLE 1AUP6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

6.1- Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies ;
- soit en recul d'au moins 2m par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et des voies.

Dispositions particulières

6.2- Une implantation autre que celle prévue au 6.1 peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie,
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement,
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

ARTICLE 1AUP7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une ou plusieurs des limites séparatives ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

7.3- Une implantation autre que celle prévue dans les dispositions générales peut être autorisée :

- pour favoriser une continuité bâtie ;
- pour permettre une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- pour tenir compte de la configuration de la parcelle ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin ;
- pour respecter la dominante du paysage urbain sur la façade de l'ilot.

ARTICLE 1AUP8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUP9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUP10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- Les hauteurs maximales des constructions doivent être conformes aux documents graphiques (Plan des formes urbaines).

ARTICLE 1AUP11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- L'architecture doit faire appel à des matériaux de qualité, en respectant les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elle s'intègre et en évitant l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.

11.2- Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.) à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

11.3- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

ARTICLE 1AUP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

12.1- Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

12.2- Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- Toute construction neuve ;
- Tous travaux sur constructions existantes ;
- Toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique)

12.3- En cas de restauration de bâtiments, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

12.4- Le nombre de places sera arrondi à l'entier le plus proche (au supérieur si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur sinon).

12.5- 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. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m ;

Les distances évoquées dans cet article seront mesurées non pas « à vol d'oiseau » mais en suivant les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale.

Normes de stationnement

12.6- La règle applicable aux destinations non prévus ci-dessous est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

12.7- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDP qu'elles occupent

12.8- Minima et maxima imposés au stationnement :

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
Habitat	• Pour les logements individuels, isolés ou groupés, 2 places par logement • Pour les logements collectifs : a. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette est situé en tout ou partie à moins de 200m de l'axe d'une ligne de bus urbain à haut niveau de service, ou à moins de 300m d'un parc public de stationnement enterré : 1,5 place par logement ; b. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette répond simultanément aux deux conditions énoncées ci-dessus : 1 place par logement ; c. Pour les programmes de logements dont le terrain d'assiette ne remplit aucune des deux conditions énoncées ci-dessus : 2 places par logement. Dans les cas visés aux alinéas a et b, au moins 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou dans l'emprise des bâtiments projetés. Dans les cas visés à l'alinéa c, le stationnement des véhicules pourra être assuré en sous-sol, dans l'emprise des bâtiments projetés ou en surface, étant précisé que dans ce dernier cas, la surface affectée au stationnement aérien ne pourra excéder 15% de la surface de l'unité foncière. En outre, les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager destiné à supprimer ou diminuer leur impact visuel. Toutefois, des dispositions seront prises pour : • les logements sociaux, locatifs ou en	1,5% de la SDP pour toute opération de plus de 200m² de SDP (minimum)

Destination	Norme de stationnement automobile et deux-roues motorisé	Norme de stationnement vélos et poussettes
	accession : 1 place par logement, • les résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 logements, • les résidences étudiants et les foyers de jeunes travailleurs : 1 place pour 3 logements	
Commerce et artisanat	Non réglementé si SDP inférieure à 200 m² Entre 200 et 1 000m² : 1 place pour 120 m² de SDP Au-delà de 1 000m² : A déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité. Toutefois, pour toutes les autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er janvier 2016, l'autorité permet une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement comprise entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.	Non réglementé si SDP inférieure à 200m². Au-delà, 1,5% de la SDP totale (minimum)
Bureaux	1 place pour 50m² de SDP	1,5% de la SDP (minimum)
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 3 chambres	2m² par tranche de 10 chambres
Industrie et entrepôts	1 place de stationnement pour 200m² de la SDP de la construction : Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place pour 400m² de la SDP si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

ARTICLE 1AUP13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUP14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AUP15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUP16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n’est pas fixé de règle.

Zone 2AU

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à long terme, qui est rendue constructible via une modification du PLU et un passage en 1AU.

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans l'ensemble de la zone 2AU, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 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

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5m minimum par rapport à aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N
(zone naturelle et forestière)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Dans l'ensemble de la **zone N**, sont autorisés :

- Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations du sol admises, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20m² ou de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible) ;
- les abris de jardins et autres constructions liées à la vocation du secteur ;
- les constructions, aménagements et installations légers, destinées à permettre une pratique de découverte et de loisirs de nature (type tables de pique-nique, kiosques, buvettes, signalisation et panneaux d'information, etc.).

2.2- Des travaux sur l'existant sont autorisés afin de permettre à l'activité en place de changer de destination, dans la limite de l'emprise existante du bâtiment, et en lien avec l'usage existant.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

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

Assainissement

4.2- Dans les secteurs du réseau d'assainissement en système séparatif, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau eaux usées :

- les eaux usées domestiques qui comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales) ;
- les eaux industrielles, définies par les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement et les établissements industriels, à l'occasion des demandes de branchements au réseau public.

4.3- Sont susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial :

- les eaux pluviales qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles ;
- certaines eaux industrielles, définies par les mêmes conventions spéciales de déversement.

4.4- Eaux usées domestiques et assimilables :

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

Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé ;
- un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

4.5- Eaux usées industrielles :

Pour être admises, ces eaux ne devront être susceptibles, ni par leur composition, ni par leur débit, ni par leur température, de porter atteinte soit au bon fonctionnement et à la bonne conservation des installations, soit à la sécurité et à la santé des Agents du Service d'Assainissement. De plus, elles devront satisfaire aux conditions imposées par les Instructions Ministérielles en vigueur relatives aux rejets des eaux résiduaires par les établissements classés après correction le cas échéant (acidité, matières en suspension, etc...).

Les entreprises susceptibles de déverser dans le réseau, les huiles, goudron, peinture ou des corps solides, notamment les garages et les stations-service, seront tenues d'installer, au départ de leur branchement, une fosse de décantation de capacité suffisante munie d'une cloison siphoïde ainsi que d'un dispositif de sécurité afin qu'aucun de ces produits n'atteigne le réseau. Elles seront également tenues d'assurer le curage et le nettoyage régulier de ces fosses.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le Service d'Assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux domestiques ;
- un branchement eaux industrielles.

Chacun de ces branchements, ou le branchement commun devra être pourvu d'un regard agréé pour y effectuer des prélèvements et mesures, placé à la limite de la propriété, de préférence sur le domaine public, pour être facilement accessible aux agents du Service d'Assainissement et à toute heure.

Un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel peut, à l'initiative du service, être placé sur le branchement des eaux industrielles et accessible à tout moment aux agents du Service d'Assainissement.

Eaux pluviales

4.6- Des solutions de techniques alternatives devront être recherchées prioritairement.

4.7- Des installations et systèmes de récupérations des eaux de pluie seront privilégiés.

4.8- Le réseau d'eaux pluviales est utilisé exclusivement à la collecte des eaux de ruissellement des voies et des eaux pour lesquelles une autorisation de déversement a été donnée par La Communauté d'Agglomération de Chartres.

4.9- Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située tant sous le domaine public que privé.

Un ouvrage dit "regard de branchement" ou "regard de façade" placé de préférence sur le domaine public est situé le plus près possible de la limite de propriété pour le contrôle et l'entretien du branchement, si la disposition du branchement le permet. Ce regard doit être visible et accessible.

Pour les parkings et les aires de circulation extérieurs, si des séparateurs d'hydrocarbures sont mis en place, ceux-ci seront dimensionnés pour une pluie de période de retour d'un mois au minimum. Ils présenteront les mêmes caractéristiques que celles définies précédemment pour les parkings couverts et seront, en plus, munis d'un by-pass.

4.10- 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 :

<u>Construction portant sur des unités foncières nues :</u>

- dont la surface est inférieure ou égale à 3 000m², aucune limitation 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.

Electricité – Gaz - Télécommunications

4.11- Dans toutes les voies nouvelles et sur tous les terrains privés, les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions principales doivent s'implanter en recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les dispositifs techniques (type transformateur EDF).

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, de 3m minimum.

7.2- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

7.3- Les constructions annexes et les dispositifs techniques (type transformateurs EDF) peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- L'emprise au sol maximale autorisée ne peut excéder 5%.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- La plantation d'écrans de verdure pourra être exigée pour favoriser l'intégration d'un projet dans son environnement paysager.

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

13.3- Les haies végétales vives seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Il n'est pas fixé de règle.