

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités.

Par délibération du conseil municipal, le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions accueillant des populations sensibles (crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, collèges et lycées...);
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole à l'exception des bâtiments de stockage ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions ainsi que les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition que :
 - . elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
 - . et qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique,
 - . et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 10 000 m², (elle pourra couvrir une superficie inférieure mais dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'ilot non encore aménagé).
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au document graphique par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs

voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

- constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie 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 50 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ;
- constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et édicules destinés à la surveillance des accès aux installations : ils peuvent être implantés à l'alignement des voies (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Constructions d'une hauteur à l'égout du toit égale ou inférieure à 6 m :

la construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

Autres constructions :

la construction doit être implantée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier, avec un minimum de 3 m.

Article 1AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la propriété.

Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 8 m pour les constructions à usage d'activité et à 6 m pour les annexes à usage d'activité.

La hauteur maximale des bâtiments de stockage agricoles est fixée à 10 m hors tout.

Article 1AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs de 1,6 m de hauteur maximale, réalisés en maçonnerie à pierre vue de pierre locale (moellons de calcaire, de silex) ou en brique ;
- les grillages et treillis métalliques de 2,0 m de hauteur maximale ;
- haies taillées de 2 m de hauteur maximale et composée des essences prévues à l'article 13.

Le long des limites séparatives :

- les clôtures (murs, haies, treillages, grillages...) ne pourront dépasser la hauteur maximale de 2,0 m ; les planches de ciment de plus de 0,5 m hors sol sont interdites.

Article 1AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires ainsi que pour le stationnement des deux-roues.

Constructions à usage industriel :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre de la construction. Toutefois, le nombre de stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Autres constructions :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette.

Article 1AUx 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé