

CHAPITRE 11 : ZONE N

ZONE NATURELLE

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

En zone N

- L'extension, l'aménagement d'une construction existante limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs, sauf en zone Ni où l'habitat ne devra pas être permanent.
- La construction d'annexes (garage) à condition d'être liée à une habitation existante et de ne pas dépasser une superficie de 20 m² et une hauteur de 3.5 m à l'égout des toits, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement d'une activité agricole et ceux visés au secteur Nf.
- Les abris à animaux sous réserve d'être en bois et de présenter une surface de plancher ne dépassant pas 50 m². Leur hauteur ne devra pas dépasser 3,5 m à l'égout des toits. L'extension d'abris de jardin et d'animaux est interdite.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les constructions (ouvrages infrastructure et superstructure) nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire

En secteur Nc, seules sont autorisées

Les constructions, installations et extensions nécessaires au bon fonctionnement du cimetière.

En secteur Ne, seules sont autorisées

Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques, de loisirs ou d'enseignement.

En secteur Nf, seuls sont autorisés

Les aménagements et installations nécessaires aux activités ludiques et sportives (tels que mobiliers sportifs et de jeux, belvédère...) ainsi que les exhaussements liés à l'aménagement de la ZAC des Antennes.

Aucune construction ne sera admise autre que celles stipulées en Zone N.

En secteur Nfa, seules sont autorisées

Les constructions et installations nécessaires aux activités ludiques ainsi qu'à l'exploitation et la gestion d'emprises productives et naturelles d'espaces collectifs du territoire communal.

Les abris de jardins sont autorisés à condition d'être limités à 15 m² par unité et d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable définie au plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 19 février 2009. Les aménagements pouvant être réalisés dans cette zone sont soumis aux dispositions relatives à la zone verte du règlement de PPRI (voir annexe n°8.3).

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5. 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques :

- - est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.
- - est subordonné à un remplacement équivalent par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**1 – ACCES**

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - EAU POTABLE**

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

2 - ASSAINISSEMENT*Eaux usées*

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

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

Lorsque le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas au droit de la parcelle, la construction doit prévoir un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Eaux pluviales

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 :

-Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m² aucune limitation de débit n'est applicable.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues 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 50 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s par hectare.

-Pour les constructions portant sur des unités foncières déjà bâties dont la surface est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle, dès lors que la surface de l'aménagement projeté n'excède pas 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.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3.- AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de :

- 100 m de la voie de contournement Est de Chartres,
- 15 m de l'emprise des voies départementales,
- 10 m de l'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux abris de jardins familiaux, aux extensions et aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en contiguïté d'une au plus des limites séparatives

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, celui-ci devra être au minimum de 8 m.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux abris de jardins familiaux, aux extensions et aménagements de bâtiments existants si leur implantation n'aggrave la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone N :

Le principe d'extension admis de la construction principale existante est limitée à 30% de son emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document,

La construction d'annexes (garage) autorisée et liée à une habitation existante ne dépassera pas une superficie de 20 m² à la date d'opposabilité du présent document.

Les abris à animaux sous réserve d'être en bois présenteront une surface de plancher ne dépassant pas 50 m²

En secteur Nfa

Sur le secteur Nfa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N

La hauteur des abris à animaux et des annexes à une habitation ne devra pas dépasser 3.5 m à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

En secteurs Nc, Ne et Nfa

La hauteur des constructions admises ne devra pas dépasser 5 m à l'égout du toit.

En secteur Nf

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations autorisées.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), ni aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

L'utilisation du bois sera acceptée dans la mesure où elle est compatible avec les espaces environnants.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Toitures

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

En cas d'extension du bâtiment principal, l'emploi du matériau d'origine est autorisé, à l'exception de la tôle ondulée.

Clôtures

Les parcelles ouvertes seront préférées. A défaut, la clôture sera composée d'une lice ou d'un grillage, sur piquets métalliques ou bois, doublé d'une haie vive composée d'essences locales. La haie devra être plantée préalablement à la réalisation de la clôture.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas de cônes de vue avérés sur la Cathédrale de Chartres.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière concernée, en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces compris dans les cônes de vue sur la Cathédrale Notre Dame de Chartres doivent être aménagés et paysagés de façon sobre afin de garantir une vue dégagée vers le monument.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé