

ZONE N

ARTICLE N 0 - DELIMITATION - CARACTERE SPECIFIQUE DE LA ZONE - OBJECTIFS D'URBANISME

La zone N recouvre des secteurs non équipés qu'il convient de préserver en raison de la qualité des paysages. Ils correspondent à la vallée de l'Eure, aux talwegs du Gord et de la rue Hubert Latham.

Certains secteurs de la zone N, identifiés sur le plan de zonage, sont exposés aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance :

- de la rue Saint Brice et de la rue du Gord, voies de type 3,
- de la rue du Faubourg la Grappe, voie de type 3,
- du boulevard Jean Jaurès et de la rue Saint Maurice, voies de type 2,
- de la rue du Bourgneuf, voie de type 2 et 3,
- de la voie ferrée Paris - Brest, voie de type 2,

Certains secteurs de la zone sont concernés par le PEB (Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Chartres-Champhol): à ce titre, les constructions et ouvrages de ces secteurs ne pourront être réalisés que sous les conditions définies dans la partie 6-2-5 relative aux servitudes d'utilité publique.

Dans les secteurs inondables ou vulnérables au risque d'inondation, les constructions et ouvrages ne pourront être réalisés que sous les conditions définies dans la partie 6-2-3 relative aux servitudes d'utilité publique et plus particulièrement au PPRI (Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles).

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat,
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article N2,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de combustibles, de déchets et de matériaux en tout genre,
- 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,
- L'implantation et l'extension des constructions à l'intérieur des espaces repérés en espaces boisés classés et en espaces paysagers remarquables.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Nonobstant les dispositions de l'article précédent certaines constructions peuvent être autorisées, 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 de la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de logement, lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements publics et d'intérêt collectif,
- les constructions existantes soumises à un changement de destination à condition qu'il n'ait pas pour conséquence d'augmenter le nombre de logement,
- les abris de jardin .

SECTION 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

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 et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux :

1. Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Les branchements sur les réseaux d'assainissement sont obligatoires pour toute construction.

Eaux pluviales

Pour les constructions portant sur des unités foncières dont la surface est inférieure ou égale à 3000 m², les branchements sur les réseaux d'assainissement sont obligatoires sans limitation de débit,

Pour les constructions portant sur des unités foncières nues dont la surface est supérieure à 3000 m², le débit est limité à 50 l/s par hectare, ce qui équivaut à une imperméabilisation du terrain à 30%. Une technique alternative au rejet direct (rétention, infiltration, etc.) pourra donc s'avérer nécessaire.

3. Electricité - Gaz - Télécommunications

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 N 5 - Surface et formes des unités foncières constructibles

Sans objet

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1. constructions principales

Toute nouvelle construction en bordure de la voie publique doit être implantée en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 6 mètres.

2. unités foncières déjà bâties

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.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. dispositions générales

Toute construction doit s'implanter en retrait des limites, à une distance au moins égale à 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m², et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

2. unités foncières déjà bâties

Sur les unités foncières déjà bâties, une implantation différente de celle résultant des règles ci-dessus pourra être autorisée pour les nouveaux bâtiments et les opérations d'extension ou de surélévation de bâtiment existant, de façon à assurer la cohérence urbanistique et architecturale de l'ensemble bâti.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales.

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 3 mètres au faîtage.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

L'architecture des constructions et les dispositifs de clôture doivent faire appel à des matériaux de qualité, tout en respectant les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des plantations et des espaces verts

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

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.

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.

Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, 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.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet