

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Chartres, à l'exception du secteur sauvegardé, couvert par le Plan de sauvegarde et de mise en Valeur (PSMV) rendu public par arrêté préfectoral le 7 octobre 2002.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1) Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du code de l'Urbanisme :

a) dispositions législatives :

L'ARTICLE L 111.3 relatif à la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre : cet article permet d'accorder un permis de construire pour toute reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisé, sous réserve des dispositions de

l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'ARTICLE L 111.9 relatif au sursis à statuer : l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 (*) dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

L'ARTICLE L 111.10 sur l'exécution des travaux publics : lorsque des travaux, de constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 (*) dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par « l'autorité compétente » et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

(*)Article L.111.8 : « Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L.111.7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité de sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit être alors prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans des termes où elle avait été demandée ».

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

L'ARTICLE L 123.2 sur la mixité sociale:

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans ce contexte, et conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération chartraine, les Zones d'aménagement Concerté (ZAC), ainsi que les opérations de constructions supérieures à 5000 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) - lotissements, remembrements réalisés par des associations foncières urbaines, constructions soumises à autorisation - devront contenir un minimum de 20 % de logements sociaux.

L'ARTICLE L 421.4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

L'ARTICLE L 421.5 relatif à l'autorisation de construire lorsque les réseaux publics n'existent pas : cet article permet de refuser un permis de construire, si le terrain

n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

b) **dispositions réglementaires**

L'ARTICLE R 111.2 relatif à l'autorisation de construire lorsque la salubrité ou la sécurité publique ne sont pas respectées : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité publique.

L'ARTICLE R 111.3.2 relatif à la protection d'un site ou de vestiges archéologiques : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions générales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'ARTICLE R 111.4 relatif à l'autorisation de construire, lorsque les terrains ne sont pas desservis par des voies : 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'immeuble envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnée au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 moindre.

L'ARTICLE R 111.14.2 relatif à la protection de la nature et au respect de l'environnement : le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'ARTICLE R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national et aux dispositions des schémas de cohérence territoriale approuvés : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas de cohérence territoriale intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

L'ARTICLE R 111.21 relatif à l'aspect des constructions : le permis de construire 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 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.

2) restent applicables les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols :

Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol. Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique joint en annexe du présent dossier.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en trois catégories de zones délimitées et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines : les zones urbaines sont dites "zones U" . Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévues à l'article L 123-4.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, à la condition qu'elles ne posent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L.123, 8° du

Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numérotage et sont énumérés en annexe.

- les terrains classés en **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** en application des articles L. 130 et R.123.11 du Code de l'Urbanisme.
- **Les espaces paysagers remarquables** introduits par l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme,
- **Les immeubles à protéger** pour des motifs d'ordre architectural, culturel ou historique, en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme,
- **Les secteurs exposés aux nuisances de bruit des transports terrestres** : dans ces secteurs, les constructions nouvelles ou les extensions destinées à l'habitat ou à des activités susceptibles d'être gênées par le bruit peuvent être autorisées à condition que l'isolement acoustique soit conforme aux prescriptions de l'article 3 de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.
- **Les secteurs inondables ou vulnérables au risque d'inondation.**

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 - Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières

SECTION 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Surface et formes des unités foncières

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation des sols

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES :

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois, peuvent être autorisées, au titre de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.