

EXTENSION DE LA ZA SAINT-MATHIEU A GALLARDON

Paysage et Territoire
2-4 rue du 14 juillet
28000 CHARTRES
Tél : 02 37 61 19 19
RCS Chartres B 438 380 065

PERMIS D'AMÉNAGER PA10. PROJET DE RÈGLEMENT DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

14 Octobre 2022

/ SOMMAIRE

/ PREAMBULE	3
/ CHAMP D'APPLICATION	3
/ OBJET	3
/ TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS	4
/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
/ ARTICLE 1-1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS	4
/ ARTICLE 1-2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES	4
/ ARTICLE 1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	4
/ ARTICLE 1-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	4
/ ARTICLE 1-5	5
/ ARTICLE 1-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
/ ARTICLE 1-7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	5
/ ARTICLE 1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	5
/ ARTICLE 1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
/ ARTICLE 1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
/ ARTICLE 1-11 - ASPECTS EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	6
/ ARTICLE 1-12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	6
/ ARTICLE 1-13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS	7
/ ARTICLE 1-14	7
/ ARTICLE 1-15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	7
/ ARTICLE 1-16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	7
/ ANNEXE	8
/ EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU RELATIF À LA ZONE AUX	8

/ PREAMBULE

/ CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement des prescriptions architecturales et paysagères est défini pour le terrain soumis au permis d'aménager «extension de la Z.A. de Saint-Mathieu» correspondant aux terrains à construire situés à l'extrémité Sud-Est de la Z.A. de Saint-Mathieu au Nord de la commune de Gallardon. Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Gallardon, à savoir le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans sa dernière version.

L'ensemble des surfaces objet du présent règlement est situé en zone 1AUx conformément aux documents du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gallardon, en vigueur à la date d'établissement du permis d'aménager. Le règlement de la zone 1AUx s'applique à l'ensemble des surfaces. Ce règlement prime sur toutes autres prescriptions ou préconisations indiquées dans le présent règlement des prescriptions architecturales et paysagères pouvant, fortuitement, être en contradiction avec celui-ci.

Les intentions du présent règlement à l'échelle de la zone d'extension sont l'accompagnement de l'intégration paysagère des constructions neuves au sein de leurs lots et sur les espaces à proximité.

Ce règlement doit être rappelé par voie de reproduction intégrale et visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, ou de revente ou locations successives.

Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un des lots de l'opération seront tenus de respecter intégralement et scrupuleusement les clauses et les conditions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

/ OBJET

Le présent règlement a pour objet les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à l'ensemble des parcelles aménagées par la SAEDEL dont la ou les constructions seront édifiées à l'intérieur de la zone d'aménagement de la Z.A. de Saint-Mathieu à Gallardon (28) objet du présent permis d'aménager.

/ TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

/ ARTICLE 1-1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'occupation et utilisation des sols interdits s'appliquent.

/ ARTICLE 1-2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières s'appliquent.

/ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

/ ARTICLE 1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière de conditions de de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public s'appliquent.

En complément, un seul accès est autorisé pour chaque parcelle depuis l'espace public. Le document graphique définit l'accès riverain imposé à chaque lot.

/ ARTICLE 1-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière de conditions de desserte des terrains par les réseaux s'appliquent.

Les acquéreurs des lots bâtis ou à bâtir ne doivent se brancher aux réseaux qu'en utilisant les branchements prévus à cet effet.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune, de l'agglomération ou toute autre société concessionnaire des réseaux.

Les projets de constructions devront être compatibles avec les dispositions du Dossier Loi sur l'Eau du projet d'aménagement de la ZA.

Les aménagements visant à permettre le libre écoulement des eaux et ceux visant à gérer les eaux sur la parcelle doivent être adaptés à la construction, à la topographie

du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé pour chaque construction ou pour chaque ensemble de constructions présent sur la même parcelle. Le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines. L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet. Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eau provenant de l'égout, c'est-à-dire depuis le domaine public.

Chaque acquéreur devra raccorder ses rejets d'eaux usées au réseau d'assainissement des eaux usées de l'opération au moyen d'un regard de branchement prévu à cet effet.

/ ARTICLE 1-5

L'article 1-5 du PLU de la zone AUx ayant été supprimé, aucun complément n'est apporté.

/ ARTICLE 1-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent.

/ ARTICLE 1-7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

/ ARTICLE 1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'appliquent.

/ ARTICLE 1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'emprise au sol des constructions s'appliquent.

/ ARTICLE 1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière de hauteur maximale des constructions s'appliquent.

/ ARTICLE 1-11 - ASPECTS EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords s'appliquent.

En complément à cet article, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Une simplicité de volume, forme et couleur sera recherchée accompagnée d'une limitation du nombre de matériaux des façades visibles depuis l'espace public.
- Les toitures planes ou à faibles pentes sont à privilégier sur la majorité de la surface du bâtiment principal.
- Les espaces techniques et zones de dépôt devront faire l'objet d'une recherche d'intégration ou dissimulation pour minimiser les impacts perceptibles depuis l'emprise publique et depuis les espaces publics du lot.
- Chaque lot devra être clôturé. Les clôtures de façade (c'est à dire orientée vers les voies publiques) auront une hauteur maximale de 1,50m. Les clôtures séparatives auront une hauteur maximale de 1,80m. Les clôtures, quelles qu'elles soient, devront être en treillis soudé, peint en usine, coloris RAL 6005. Les plaques béton sur tout ou partie de la hauteur de la clôture, les clôtures pleines ainsi que les clôtures en grillage souple sont interdites. Elles devront constituer des ensembles homogènes sur le lot et cohérentes sur l'ensemble du site objet du présent permis d'aménager.

/ ARTICLE 1-12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'obligations imposées en matière d'aires de stationnement s'appliquent.

/ ARTICLE 1-13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations s'appliquent.

En complément, les prescriptions suivantes sont à prendre en compte :

- Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation et les clôtures séparatives seront doublées de la plantation d'une haie mélangée.
- Les haies seront composées de plusieurs essences et à limiter en hauteur à 2m.

/ ARTICLE 1-14

L'article 1-14 du PLU de la zone AUx ayant été supprimé, aucun complément n'est apporté.

/ ARTICLE 1-15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales s'appliquent.

/ ARTICLE 1-16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les prescriptions du PLU de la zone AUx en matière d'obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques s'appliquent.

/ ANNEXE

/ EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU RELATIF À LA ZONE AUX

Commune de

Gallardon

(Département d'Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 12 mars 1987

1^{re} révision du Pos approuvée le 18 mai 1995

2^e révision du Pos approuvée le 26 mars 1998

1^{re} modification approuvée le 13 janvier 2000

2^e modification approuvée le 16 septembre 2004

3^e modification approuvée le 20 septembre 2005

Plu prescrit le 9 novembre 2010

Plu arrêté le 17 décembre 2015

Plu approuvé le 30 mars 2017



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du
30 mars 2017

approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Gallardon

La présidente, Françoise Ramon

Règlement écrit

Date :

15 mars 2017

Phase :

Approbation

4.1

Communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France,
6 place Aristide Briand, 28230 Épernon

Tél : 02 37 83 49 33 courriel : contact@porteseuréliennesidf.fr

Agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I	- Règles applicables à la zone Ua.....	7
Chapitre II	- Règles applicables à la zone Ub.....	13
Chapitre III	- Règles applicables à la zone Uc.....	19
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone Ue.....	25
Chapitre IV	- Règles applicables à la zone Uj.....	28
Chapitre V	- Règles applicables à la zone Ux.....	30
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	34
Chapitre VI	- Règles applicables au secteur 1AU.....	35
Chapitre VII	- Règles applicables au secteur 1AUx.....	40
Chapitre VIII	- Règles applicables à la zone 2AU.....	44
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	46
Chapitre IX	- Règles applicables à la zone A.....	47
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	50
Chapitre X	- Règles applicables à la zone N.....	51
ANNEXES	56

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de Gallardon (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Clôtures

Les clôtures, y compris les portails et portillons, sont soumises à déclaration préalable.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

- Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Zone inondable

Dans la zone inondable figurant au plan des contraintes sont interdits :

- tout remblai qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés,
- les constructions dont l'implantation est susceptible de gêner l'écoulement des eaux, de même que les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant,
- les caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés.

Dans cette même zone inondable, le premier plancher des constructions devra être établi à 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Cette disposition ne s'applique pas aux garages ni aux extensions de construction en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

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.

Article 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Uaa, Ub, Uc, Uca, Ue et Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU, 1AUx et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement ;

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

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

Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	supprimé
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Article 14	supprimé
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales...

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

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

1. Les constructions à destination d'habitation,
2. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
3. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie),
4. l'aménagement de terrains de camping,
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. l'ouverture et exploitation de carrières,
7. les constructions isolées (sur parcelle non bâtie) à usage d'abri pour animaux.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; 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, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

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

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif 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.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) s'appliquent.

Article 1AUx 5 supprimé

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

Le long de la Rd 28

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m.

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 0,5 m.

Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 0,5 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 maximale des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux : article non réglementé

Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions sera inférieure ou égale à 12 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, si toutefois il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

Prescriptions générales

Les constructions, 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.

Couleurs des façades, non compris les huisseries et menuiseries

Les façades seront de teinte sombre et mate.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont les treillages de couleur sombre.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Pour les établissements d'hébergement

1 place par chambre

1 place d'autocar pour les établissements de moins de 50 chambres; 2 places au-delà.

Pour les établissements de restauration

1 place par 10m² de salle ;

1 place d'autocar minimum.

Pour les établissements de bureaux

1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'activités ou artisanales

1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'activités commerciales

1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.

Pour les entreprises industrielles ou de logistique (stockage, gestion des flux et des stocks, facturation, emballage, reconditionnement, douane,...)

Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins de l'activité de l'entreprise et de l'accueil de sa clientèle.

Article 1AUx 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées telles que 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*)...

Plantations et aménagements paysagers

Des arbres de haut jet et d'essences indigènes accompagneront les constructions, les installations et les aires minérales telles que stationnement et stockage. Ces plantations formeront une composition et non un remplissage par quelques arbres disposés au hasard.

Article 1AUx 14 supprimé

Article 1AUx 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables sur au moins un tiers de leur superficie totale.

Article 1AUx 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.



Société d'Aménagement et d'Équipement
du Département d'Eure-et-Loir
1, rue d'Aquitaine
28110 LUCE
Tél : 02 37 33 31 80
Fax : 02 37 30 85 78
www.saedel.fr

Date	Indice	Suivi des modifications	Rédigé par	Vérifié par	Validé par
14/10/2022	00	Émission	LMR/TJA	YBE	YHI

Nom du fichier : PTAG855_PA 10._ZA St-Mathieu_Projet de règlement_00



Document produit par l'agence Paysage et Territoire
2-4 rue du 14 juillet - 28000 Chartres
Tél: 02 37 21 19 19
contact@paysage-et-territoire.fr
www.paysage-et-territoire.fr

