

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Présentation de la zone Ua : cette zone correspond aux parties du bourg anciennement urbanisées ; les occupations et utilisations du sol y sont variées.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
5. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
6. les dépôts de véhicules.

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

1. Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante ;
2. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non) ;
3. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23 ;
4. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003 ;
5. dans la zone repérée par une trame particulière « terrains cultivés à protéger » au document graphique, ne sont autorisés que les accès et les constructions d'une surface totale de plancher inférieure ou égale à 20 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

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.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un facile enlèvement des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : 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 ;
- 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.

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

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et permis groupés : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, il sera égal ou supérieur à 2 m.

Autres constructions :

- elles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas de recul il sera de 6 m minimum. De plus, la construction principale doit être contenue dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ;
- par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, cyclables, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer ; en cas de recul, il sera de 3 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m à l'égout du toit pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait égal ou supérieur à 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

20 % de la superficie du terrain devront être maintenus en espace vert, libres de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 10 m. La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne doit pas excéder 3 m.

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.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.
- Toute intervention sur le bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° (constructions, murs, ...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Toitures :

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie (aspect petit moule) ou en matériaux d'aspect identique.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 25°. Dans certains cas particuliers, architecture contemporaine, dispositions architecturales spécifiques (toit à brisis, terrasson...), les terrasses à faibles

pentres en zinc, cuivre ou plomb pourront être autorisées. Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les ouvertures des combles aménageables –en dehors des ouvertures en pignon– seront des lucarnes en saillie ou en creux. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont à pose encastrée (situés dans le plan de la couverture), s'ils sont posés dans le sens vertical et si leurs dimensions ne dépassent pas 78 x 98 cm ; ils seront préférentiellement posés sur le versant de toiture le moins visible de l'espace public.

Bâtiments annexes, vérandas et verrières : les annexes et verrières pourront être à un seul versant à condition qu'elles soient adossées à un bâtiment ou un mur de clôture. L'emploi de matériaux tel que le verre transparent (ainsi que les matériaux d'aspect similaire, non ondulés) sont autorisés.

Abris de jardins : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés le bois, les bardeaux d'asphalte de teinte noire et la tôle bac acier prélaquée d'une teinte en harmonie avec les toits environnants ; les pentes de leur toiture ne sont pas réglementées ; la tôle ondulée est interdite.

Clôtures :

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007).

Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les barreaudages sur muret-bahut de 0,80 m de hauteur minimale en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les grillages et treillages métalliques sont autorisés :
 - s'ils sont de teinte sombre (noir, vert foncé...),
 - et s'ils sont doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13,
 - et s'ils sont accompagnés de plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m,
 - et si l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m.

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale dans le contexte particulier du Coudray, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux **constructions** et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif ;
- aux **bâtiments existants** et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux ensembles de **constructions groupées** présentant une unité de conception architecturale,
- aux **constructions écologiques** (par ex. utilisant dispositifs et matériaux respectueux de l'environnement tels que le bois...) basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple).

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Constructions à usage d'**habitation** : il est demandé 3 places (y compris le garage) pour tout nouveau logement créé y compris en cas de changement de destination. En cas de

réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas ne s'appliquer.
- Autres constructions : article non réglementé.

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

Les **espaces boisés classés** figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

La portion de superficie du terrain à maintenir **en espace vert** mentionnée à l'article 9 doit être plantée d'arbre(s) dont le développement adulte sera proportionné à cette superficie ; en tout état de cause, il sera planté au moins un arbre tige pour 100 m² d'espace vert. Une liste d'essences recommandées est jointe en annexe au présent règlement.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), 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 Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Présentation de la zone Ub : cette zone correspond aux extensions urbaines comme le plateau des Larris, Les Copeaux, Les Vallées, Les Bufetiers, Les Cassoirs, Les Coupés, La Halle, l'impasse Alexandre-Gougis...

Le secteur **Uba** correspond au secteur d'extension urbaine linéaire ancienne principalement le long des rues des Bellangères et des Gaudinières : Le Clos Saint-Julien, Les Bellengères, Les Mariettes ainsi que des petits secteurs en fin d'urbanisation du vieux village : rue des Vergers et impasse du Vau-Grignot. En zone inondable, les remblais à partir de 400 m² sont soumis à déclaration au titre de l'article R 214-1 du code de l'Environnement ; de plus, le plancher des constructions autorisées doit être la cote de mise hors d'eau fixée par la servitude PM1.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions à usage agricole sauf en Uba ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. les dépôts de véhicules ;
8. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions de toute nature et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions et les sous-sols. Les remblais doivent être compensés par des déblais d'un volume équivalent.

Article Ub 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 ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non) ;
2. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23 ;
3. En secteur Uba, les constructions, installations et aménagements à usage agricole sont autorisés en cas d'annexe ou d'extension d'une exploitation agricole existante ;
4. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003 ;
5. dans la zone repérée par une trame particulière « terrains cultivés à protéger » au document graphique, ne sont autorisés que les accès et les constructions d'une surface totale de plancher inférieure ou égale à 20 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

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.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un facile enlèvement des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : 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 ;
- 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.

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

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, ce recul étant égal ou supérieur à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les permis groupés pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

De plus, en **secteur Uba** : la construction principale doit être contenue dans une bande de 25 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux permis groupés.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, cyclables, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m. Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m à l'égout du toit et d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m² pourront être implantées soit à l'alignement soit en recul égal ou supérieur à 1m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m à l'égout du toit pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait égal ou supérieur à 1m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans la zone repérée par une trame particulière « terrains cultivés à protéger » au document graphique, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 25 m au moins de la berge de façon à préserver les écoulements importants d'une crue centennale ; les extensions doivent être implantées de façon à conserver la bande entre la berge et les constructions existantes sur le terrain.

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

- **Zone Ub** : 40 % de la superficie du terrain devront être maintenus en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

- **Secteurs Uba** : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie totale du terrain.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pour les permis groupés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 5 m. La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne doit pas excéder 3 m.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer:

1. en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle
 2. Pour les bâtiments collectifs et les constructions à usage de bureaux ou de services.
- 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 lointaine.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.

Toitures :

- Constructions principales et leurs extensions : elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou mécaniques de teinte flammée ou vieillie ou en matériaux d'aspect identique.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes égales ou supérieures à 25°. Dans certains cas particuliers, architecture contemporaine, dispositions architecturales spécifiques (toit à brisis, terrasson...), les terrasses à faibles pentes en zinc, cuivre ou plomb pourront être autorisées. Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les ouvertures des combles aménageables –en dehors des ouvertures en pignon– seront des lucarnes en saillie ou en creux. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont à pose encastrée (situés dans le plan de la couverture), s'ils sont posés dans le sens vertical et si leurs dimensions ne dépassent pas 78 x 98 cm ; ils seront préférentiellement posés sur le versant de toiture le moins visible de l'espace public.

Bâtiments annexes, vérandas et verrières : à condition qu'elles soient adossées à un bâtiment ou un mur de clôture, les annexes et verrières pourront présenter un seul versant dont la valeur de la pente n'est pas réglementée. Les annexes non accolées devront présenter des pentes égales à celles imposées pour la construction principale. L'emploi de matériaux tel que le verre transparent (ainsi que les matériaux d'aspect similaire, non ondulés) sont autorisés.

Abris de jardins : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés le bois, les bardages d'asphalte de teinte noire et la tôle bac acier prélaquée d'une teinte en harmonie avec les toits environnants ; les pentes de leur toiture ne sont pas réglementées ; la tôle ondulée est interdite.

Façades :

- Pour les annexes, extensions et abris de jardins implantés à l'alignement d'une emprise publique, ne sont autorisés que les bardages bois, les maçonneries de pierre, de briques ou enduites.

Clôtures :

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007).

Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les barreaudages sur muret-bahut de 0,80 m de hauteur minimale en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les grillages et treillages métalliques sont autorisés :
 - s'ils sont de teinte sombre (noir, vert foncé...),
 - et s'ils sont doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13,
 - et s'ils sont accompagnés de plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m,
 - et si l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m.

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale dans le contexte particulier du Coudray, toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer :

- aux **constructions** et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif ;
- aux **bâtiments existants** et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux ensembles de **constructions groupées** présentant une unité de conception architecturale,
- aux **constructions écologiques** (par ex. utilisant dispositifs et matériaux respectueux de l'environnement tels que le bois...) basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple).

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Constructions à usage d'**habitation** : il est demandé 3 places pour tout nouveau logement créé y compris en cas de changement de destination. En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer.
- Autres constructions : article non réglementé.

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

La portion de superficie du terrain à maintenir en **espace vert** mentionnée à l'article 9 doit être plantée d'arbre(s) dont le développement adulte sera proportionné à cette superficie ; en tout état de cause, il sera planté au moins un arbre tige pour 100 m² d'espace vert. Une liste d'essences recommandées est jointe en annexe au présent règlement.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), 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 Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Présentation de la zone Uc : cette zone correspond à la zone d'aménagement concerté, futur centre ville du Coudray. Les secteurs Uca et Ucb correspondent respectivement à deux opérations d'habitat collectif des années 1970, la *résidence Jean-Jaurès* et les *Jardins du Coudray*, toutes les deux situées rue de Voves.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions à usage agricole ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. les dépôts de véhicules.

Article Uc 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 ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un facile enlèvement des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Sauf dans les secteurs Uca et Ucb, les postes de transformation basse tension seront intégrés aux murs de façade des constructions ou aux clôtures.

Eaux pluviales : 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 ;
- 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.

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

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'au document graphique existe une **obligation d'implantation à l'alignement** figurée par la légende particulière « alignement imposé », les bâtiments doivent respecter cette implantation à l'alignement fixée par le document graphique dans les conditions précisées ci-dessous.

- Lorsque cette implantation des constructions est imposée en suivant un **alignement rectiligne ou curviligne**, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cet alignement (avec possibilité de retraits ou saillies dont l'ensemble est limité à 20% de la longueur de la façade). Des retraits ponctuels ou des saillies sont autorisées pour affirmer un caractère architectural.
- Lorsque cet alignement est prévu en **ordre continu**, les constructions pourront, sur toute la hauteur de façade :
 - a) comporter des coupures, à condition que celles-ci n'excèdent pas 10% de la longueur de la façade considérée ;
 - b) comporter des passages couverts de la hauteur du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, sans limitation de largeur de ces passages ;
 - c) des retraits ponctuels ou des saillies sont autorisés pour affirmer un caractère architectural.
- Lorsque cet alignement est prévu en **ordre discontinu**, les coupures éventuelles peuvent atteindre 30 % de la longueur de façade, sans que cette proportion soit imposée. Des retraits ponctuels ou des saillies sont autorisés pour affirmer un caractère architectural.

Lorsque **aucune obligation d'implantation à l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, ne figure au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul, en ordre continu ou discontinu.

Secteur Uca : les constructions doivent être édifiées en recul étant égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Secteur Ucb : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 4 m.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m.

Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m à l'égout du toit pourront être implantés à l'alignement ou en recul égal ou supérieur à 1m.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uc 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.

- **Zone Uc** : la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 14,5 m¹ et le nombre maximum de niveaux est fixé à R + 3. Dans le secteur reporté aux Orientations d'aménagement et figuré par des hachures, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 11² m et le nombre maximum de niveaux est fixé à R + 2.
- **Secteur Uca** : les constructions comporteront au plus 4 niveaux.
- **Secteur Ucb** : les constructions comporteront au plus 3 niveaux.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 Préambule, aspect général

Certains immeubles sont destinés à marquer fortement des points particuliers et notamment les immeubles limitant la place de L'Abbé-Franz-Stock, les immeubles situés à l'intersection de l'avenue de l'Europe et de la rue Félix-Tasseau et les immeubles en façade sud de l'avenue de l'Europe. L'étude architecturale de ces immeubles devra être conduite à partir de cette donnée. De plus, les immeubles se trouvant au long de l'avenue de l'Europe devront avoir une homogénéité de conception, de hauteur et de matériaux.

2 Architecture

Les bâtiments devront tout à la fois avoir une échelle et un caractère propre correspondant aux différentes situations citées dans le préambule :

- place de L'Abbé-Franz-Stock, ses façades est et ouest,
- avenue de l'Europe, de chaque côté sur les tracés est, ouest, nord,
- belvédère sud.

3 Matériaux de parements extérieurs

Les immeubles devront obligatoirement avoir leurs façades revêtues des matériaux suivants :

- a) Sur une surface minimum de 20 % des façades sur rues et en retours visibles depuis la rue :
 - pierre et/ou béton architectonique exprimant les soubassements,
 - briques ou céramiques,
 - tous autres matériaux nobles similaires.
- b) Sur le reste des façades sur rues et en retour, ainsi que sur les autres façades si les matériaux des façades principales ne sont pas utilisés on peut prévoir soit :
 - enduits teintés dans la masse, finition grésée ou talochée.
 - matériaux à pérennité et qualité reconnues.

¹ Il s'agit de la hauteur moyenne calculée aux angles de la construction

² Il s'agit de la hauteur moyenne calculée aux angles de la construction

Toute imitation de matériaux, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les dispositifs techniques tels que grille, bouche de ventilation, sortie ou prise d'air, etc. feront l'objet d'une étude particulière, pour ne pas perturber la composition d'une façade, de façon aléatoire. Ils constitueront des éléments architecturaux figurant sur les demandes de permis de construire.

4 Toitures

Article non réglementé.

5 Points architecturaux particuliers

La conception architecturale doit affirmer les points particuliers qui servent de repérage et d'appel pour les lieux les plus importants du futur centre ville. Les situations particulières mentionnées au paragraphe 2 sont rappelées en tant qu'exemples. Elles pourront être complétées en fonction de l'évolution des programmes à construire sur d'autres points particuliers. La composition architecturale de ces points tirera parti, au choix du concepteur, de certains des éléments suivants ou de tous : volumes, retraits ou saillies, couronnements, matériaux etc.

6 Enseignes des immeubles

À l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur les bâtiments est interdit. Les projets d'enseignes figureront au permis de construire. Aucune enseigne ne pourra être en place au-dessus de la toiture d'un bâtiment, la composition architecturale devant permettre d'intégrer les enseignes au bâti (bandeaux, auvents, parois pleines, etc.).

7 Façades des commerces sur rues et places

7.1 Vitrines et devantures.

Les vitrines couvrant la totalité de la façade avec des produits verriers sont interdites. Les devantures seront à l'alignement de l'emprise du commerce sans débord sur le domaine public. Les menuiseries métalliques seront de teinte sombre.

7.2 L'aspect architectural des façades des commerces ne sera pas dénaturé par les enseignes qui seront soit intégrées à la vitrine soit en drapeau.

- a) Les enseignes intégrées à la vitrine feront l'objet d'une étude précise de calligraphie et de couleur à l'échelle 1/10 minimum.
- b) Les enseignes en drapeau ne sont autorisées que pour les commerces pour lesquels cette position est traditionnelle (tabac, pharmacie, etc.) et ne pourront dépasser une surface de 1 m². Elles seront de préférence en métal ajouré.
- c) Les caissons lumineux blancs ou clairs sont interdits. Les lettres, logos ou symboles éclairés par l'arrière sont autorisés.
- d) Les enseignes ou groupes d'enseignes annonçant soit l'ensemble, soit une partie des commerces feront l'exception à ces règles.
- e) Les enseignes nationales ou franchisées pourront utiliser leurs équipements d'enseignes, dans le respect des prescriptions indiquées en a) et b).

8 Clôtures.

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007).

8.1 Sur rues ou espaces publics

- a) Pleines :
 - matériaux : enduit naturel teinté dans la masse
 - couverture par un chaperon béton avec une seule pente (côté privatif) sans débord côté rue.
 - hauteur minimum : 0,6 m, hauteur maximum : 2,2 m, hauteur recommandée : 1,80 m
- b) Ajourées :

- grilles à barreaux métalliques verticaux et droits sur muret recevant un enduit naturel teinté dans la masse. La métallerie sera de teinte noire ou vert foncé. Hauteur maximum du muret : 0,60 m soit un tiers de la hauteur ensemble fixée à 1,80 m ;
- sont proscrits les clôtures en bois, en aluminium, en Pvc, les grillages de toute nature, les treillis soudés et les clôtures béton préfabriqué apparents ;
- ces clôtures peuvent être complétées côté privatif par une haie végétale taillée de 1,60 m de hauteur maximum.

8.2 Entre propriétés privées.

a) Pleines :

- matériaux : enduit naturel teinté dans la masse
- couverture par un chaperon béton à double pente
- hauteur minimum : 0,60 m, hauteur maximum : 2,20 m.

b) Ajourées :

- sur muret de 0,60 m minimum ou directement au-dessus du sol, hauteur maximum 1,80 m
- ces clôtures seront complétées sur une face ou sur les deux faces par des haies végétales taillées de 1,60 m de hauteur maximum,
- matériaux autorisés : bois, barreaux métalliques de teinte noire, treillis soudés plastifiés de teinte vert foncé.
- matériaux proscrits : les clôtures en éléments de béton préfabriqués apparents, les grillages métalliques et Pvc

c) Clôtures des espaces intérieurs des îlots, elles devront.

- entre jardins privatifs des logements, présenter au maximum 0,80 m de hauteur et être constituées de murets et/ou de panneaux bois ou de treillis soudés plastifiés vert foncé sur potelets aciers ou bois avec soubassement en plaque de béton 0,20 m minimum.
- entre jardins privatifs et espaces communs, présenter au maximum 1,20 m de hauteur et être constituées de murets et/ou de panneaux bois ajourés ou pleins, ou des grilles à barreaux métalliques ou treillis soudé plastifié vert foncé, sur poteaux, avec soubassement en plaque de béton de 0,20 minimum.

Constructions et installations nécessaires aux services **publics** ou d'intérêt collectif, **constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le site du centre ville du Coudray.

Secteurs Uca et Ucb

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux). Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.

Clôtures :

Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les seules clôtures autorisées sont :

- des **murs pleins** en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;

- les barreaudages sur muret-bahut de 0,80 m de hauteur minimale en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les grillages et treillages métalliques sont autorisés :
 - s'ils sont de teinte sombre (noir, vert foncé...),
 - et s'ils sont doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13,
 - et s'ils sont accompagnés de plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m,
 - et si l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Zone Uc :

Nombre minimal de places ou superficie minimale des stationnements à réaliser :

a) *Véhicules de tourisme* (l'arrondi se fait à l'entier le plus proche)

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| - bureaux privés ou publics : | 60% de la surface hors œuvre nette ; |
| - logements : | chambres individuelles : 1 place |
| pour 2 chambres | |
| studios et 2 pièces : | 1 place pour 1 logement |
| 3 et 4 pièces : | 1,2 place pour 1 logement |
| 5 pièces et plus : | 1,5 place pour 1 logement |
| - foyer de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres |
| | stationnement nécessaire au service |

Parking couvert : les trois quarts au minimum des places pour véhicules de tourisme exigées ci-dessus pour les logements devront être réalisés en sous-sol et/ou couvertes. Selon la topographie, les sous-sols destinés à ces places de stationnement seront totalement ou partiellement enterrés.

b) *Véhicules industriels* (activités, commerces) :

suivant les besoins du programme justifiés par le pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur sera autorisé à réaliser ou à participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 300 m au plus des constructions ou installations à desservir.

- **Secteurs Uca et Ucb** : pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

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

Les espaces extérieurs plantés, traités avec le même soin que l'espace bâti, seront les plus étendus possible ; des emplacements de pleine terre y seront réservés pour la plantation d'arbre de haute tige.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), 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 Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Présentation de la zone Ue : cette zone correspond aux parties du territoire communal dévolues aux équipements collectifs : équipements scolaires, sportifs, administratifs, salle des fêtes, cimetière, partie « publique » du Cm 101 dont le *séminaire des Barbelés* classé monument historique... Le secteur Ueh correspond aux emprises hospitalières.

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

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

1. Les constructions à usage industriel ;
2. les constructions à usage d'entrepôts ;
3. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
4. les constructions à usage agricole ;
5. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. les dépôts de véhicules.

Secteur Ueh, sont interdits :

1. les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
2. les constructions à usage agricole ;
3. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. les dépôts de véhicules.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non) ;
2. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23 ;
3. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003.

Sont en plus autorisés en secteur Ueh :

4. les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions si elles nécessaires pour le gardiennage, le fonctionnement ou la surveillance des installations hospitalières ou par nécessité de service (exemple : hébergement sur place) ;
5. les constructions à usage industriel et d'entrepôts si elles sont liées à l'activité hospitalière.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

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.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un facile enlèvement des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : 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 ;
- 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.

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

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Secteur Ue** : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 2 m.
- **Secteur Ueh** : par rapport à l'axe de la Rd 123 les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 35 m ; par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, ce recul doit être égal ou supérieur à 25 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 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 règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.

Clôtures :

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007).

Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les barreaudages sur muret-bahut de 0,80 m de hauteur minimale en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton

de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m.

- Les grillages et treillages métalliques sont autorisés :
 - s'ils sont de teinte sombre (noir, vert foncé...),
 - et s'ils sont doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13,
 - et s'ils sont accompagnés de plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m,
 - et si l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

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

Les **espaces verts** doivent être plantés d'arbres dont le développement adulte sera proportionné à leur surface ; en tout état de cause, il sera planté au moins un arbre tige pour 100 m² d'espace vert. Une liste d'essences recommandées est jointe en annexe au présent règlement.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), 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 Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux

Présentation de la zone Ux : cette zone correspond aux activités économiques au sens large du terme : artisanat, industrie, commerce... En zone inondable, les remblais à partir de 400 m² sont soumis à déclaration au titre de l'article R 214-1 du code de l'Environnement ; de plus, le plancher des constructions autorisées doit être la cote de mise hors d'eau fixée par la servitude PM1.

Le secteur **Uxa** correspond à des activités compatibles avec le voisinage des zones habitées, actuelles ou futures : le Bas des Caveaux (autour de l'hôtel des ventes), le Forum et la partie reconvertie du Cm 101.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions ;
2. les constructions à usage agricole ;
3. le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. les dépôts de véhicules hors d'usage ;
6. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions de toute nature et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, les exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions et les sous-sols.

Sont de plus interdits en secteur Uxa :

1. les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

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

1. Les dépôts de ferraille et de matériaux divers sont autorisés, uniquement en Ux, à condition
 - qu'ils soient liés à une activité économique,
 - et que des dispositions soient prises pour les dissimuler depuis l'espace public ou pour les intégrer aux constructions,
 - et que leur hauteur n'excède pas 3 m ;
2. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non) ;
3. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003.
4. zone inondable : les remblais doivent être compensés par des déblais d'un volume équivalent.
5. **Secteur Uxa**, les constructions et installations sont autorisées si elles sont compatibles avec la proximité des zones habitées actuelles et futures en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
6. **Secteur Uxa**, la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

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.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, les services chargés de l'élimination des ordures ménagères devront être consultés afin que toutes dispositions soient prises en vue d'un facile enlèvement des différents flux de déchets, en fonction des possibilités du service.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Réseaux électriques et de télécommunications : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : 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 ;
- 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.

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

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à l'axe de la Rd 105⁷, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 15 m.
- Par rapport à l'axe de la Rd 123, les constructions doivent être implantées avec un recul égal ou supérieur à 25 m.
- Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 10 m.
- Dans l'emprise de l'ancien Cm 101, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul égal ou supérieur à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer soit en recul égal ou supérieur à 2 m

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

Vis-à-vis des terrains situés en zones U ou AU, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, ce retrait étant égal ou supérieur à 4 m.

En **secteur Uxa**, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de l'unité foncière.

Article Ux 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.

Secteur Uxa : la hauteur à l'égout des constructions ne doit pas excéder 10 m.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les extensions doivent présenter une harmonie d'aspect avec les bâtiments existants (volumétrie et matériaux).
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.

Clôtures :

En application de l'article R. 421-12d, les clôtures y sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 22 octobre 2007).

Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique, les seules clôtures autorisées sont :

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux d'une hauteur maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;
- les barreaudages sur muret-bahut de 0,80 m de hauteur minimale en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux ; la hauteur totale de l'ensemble ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les grillages et treillages métalliques sont autorisés :
 - s'ils sont de teinte sombre (noir, vert foncé...),
 - et s'ils sont doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13,
 - et s'ils sont accompagnés de plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m,
 - et si l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé au minimum :

- pour les **constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette de la construction ;
- pour les **établissements industriels et artisanaux**, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de la construction ;
- pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m² de surface de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 5 places de stationnement.

Pour les **établissements commerciaux** :

- pour les **commerces courants**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de surface hors œuvre nette de l'établissement ;
- pour les **restaurants** 1 place par 20 m² de salle de restaurant ;
- pour les **hôtels**, 1 place par chambre ;
- pour les **établissements** qui abritent ces deux dernières activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

Une portion de superficie du terrain doit être maintenue **en espace vert** libre de toute construction et d'aire imperméabilisée doit être plantée d'arbre(s) dont le développement adulte sera proportionné à cette superficie ; en tout état de cause, il sera planté au moins un arbre tige pour 100 m² d'espace vert. Une liste d'essences recommandées est jointe en annexe au présent règlement.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, sont seules autorisées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), 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 Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.