

PLU



Nogent
-le-Phaye

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

NOGENT-LE-PHAYE

Plan local d'urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Plan local d'urbanisme approuvé le 8 mars 2007

Première modification simplifiée du Plu approuvée le
30 mai 2013

Révision du plan local d'urbanisme prescrite le 14 octobre 2020

Révision du plan local d'urbanisme arrêtée le 12 février 2024

Révision du plan local d'urbanisme approuvée le
24 octobre 2024

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil

municipal du

24 octobre 2024

approuvant la révision du
plan local d'urbanisme de la
commune de Nogent-le-
Phaye

Le maire,
Benjamin Beyssac

Date : 18 octobre 2024
Phase : **approbation**

N° de pièce : **4.1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage
11bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
Article 1 Champ d'application territorial.....	4
Article 2 Règles relatives au patrimoine repéré	4
Article 3 Risques et nuisances	5
Article 4 Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	5
Article 5 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux	6
Article 6 Desserte par les voies, stationnement	7
Article 7 Espaces boisés classés	7
Article 8 Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres	8
Article 9 Zones humides.....	9
Article 10 Clôtures forestières et agricoles	9
Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	10
Article 12 Division du territoire en zones	10
Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation	11
Article 14 Adaptations mineures de certaines règles.....	11
Article 15 Composition du règlement	11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
I - Règles applicables à la zone Ua	13
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	13
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	15
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	19
II - Règles applicables à la zone Uaa.....	21
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	21
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	22
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	27
III - Règles applicables à la zone Uah	28
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	28
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	29
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	34
IV - Règles applicables à la zone Ue.....	35
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	35
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	37
V - Règles applicables à la zone Ux.....	38
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	38
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	42
VI - Règles applicables à la zone Uxz	43
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	43
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	46
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	47
VII - Règles applicables à la zone 1AU	48
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	48
Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
Chapitre 3 Équipements et réseaux.....	53
VIII - Règles applicables à la zone 1AUe	54
Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions	54

Chapitre 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
Chapitre 3	Équipements et réseaux	56
IX	- Règles applicables à la zone 1AUX	57
Chapitre 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	57
Chapitre 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	58
Chapitre 3	Équipements et réseaux	61
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	62
X	- Règles applicables à la zone A	63
Chapitre 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	63
Chapitre 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Chapitre 3	Équipements et réseaux	67
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	68
XI	- Règles applicables à la zone N	69
Chapitre 1	Affectation des sols et destination des constructions.....	69
Chapitre 2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
Chapitre 3	Équipements et réseaux	74
TITRE 6	ANNEXES.....	76
Annexe 1	Lexique définissant certains termes utilisés.....	77
Annexe 2	Intégration architecturale des capteurs solaires.....	88
Annexe 3	Palette chromatique de la directive paysagère de Chartres	92
Annexe 4	Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades de la directive paysagère de Chartres	97
Annexe 4	Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres	

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 **Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir).

Article 2 **Règles relatives au patrimoine repéré**

2.1 **Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les travaux visant à modifier ces éléments devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Leur démolition totale est interdite.

La restauration et la réhabilitation des éléments repérés doivent être conduites dans le respect de leur architecture et dans la mesure du possible tendre vers leur aspect originel : répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées.

Les murs de clôture en moellons de pierre et/ou en bauge seront conservés dans la mesure du possible. Des percements pour accès peuvent être réalisés. Les parties maçonnées des clôtures seront restaurées et préservées.

Toute modification des **éléments végétaux ou naturels**, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (alignements, boisements, éléments isolés...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres, boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles en quantité et qualité équivalente.

2.2 **Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager et écologiques**

Toute modification, défrichement, arrachage, abattage, partielle ou totale (alignements, boisements, éléments isolés...), remblai partiel ou total des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doit être précédée d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

En tout état de cause, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale. Il ne sera pas exigé de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Tout arrachage, abattage, partiel ou total, toute modification des éléments végétaux ou naturels repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres,

boisements...) sera subordonné à des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu et composées d'essences locales¹.

Tout remblai de mares repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme est interdit.

Article 3 **Risques et nuisances**

3.1 Zones soumises à risque d'inondation définies au plan des contraintes

Sont interdits :

- les remblais autour des constructions,
- les sous-sols,
- les clôtures s'opposant au libre écoulement de l'eau,
- les occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- sauf en cas d'extension, une surélévation du 1^{er} niveau d'au moins 0,30 m par rapport à l'altimétrie du niveau haut du trottoir au droit de l'accès véhicules à la parcelle pourra être exigée ; ce 1^{er} niveau sera autorisé sur terre-plein ou vide sanitaire ajouré ; le niveau altimétrique des garages sera édifié au moins au-dessus niveau du terrain naturel avant travaux.

3.2 Remontée de nappes

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

3.3 Retrait gonflement des argiles

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://infoterre.brgm.fr/alea-retrait-gonflement>

3.4 Nuisances sonores

Plusieurs voies traversant le territoire communal sont classées au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, elles figurent au plan des contraintes. Pour plus de précisions le pétitionnaire peut consulter le lien suivant :

<https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres/Zones-de-bruits>

Pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, des isolements acoustiques des façades sont exigés.

Article 4 **Règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics**

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion paysagère, urbaine et architecturale.

¹ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

Article 5 **Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux**

Sauf prescription contraire, par exemple au titre de la protection des monuments historiques, les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- 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.

5.1 Rétention des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique avérée, les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus et gérés sur la parcelle ; les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue et d'infiltration des eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves suivies d'une infiltration dans le terrain, noues...).

5.2 Isolation par l'extérieur

Sauf pour les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation du droit des sols pourra déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'isolation par l'extérieur. Sa décision devra toutefois être motivée et pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

5.3 Desserte par les réseaux numériques

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. Les raccordements aux réseaux seront obligatoirement enterrés.

5.4 Assainissement des eaux usées

L'ensemble des prescriptions du schéma directeur d'assainissement de Chartres Métropole (figurant en annexe au présent dossier) doit être respecté.

5.5 Desserte par les réseaux de collecte des eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du schéma directeur d'assainissement de Chartres Métropole (figurant en annexe au présent dossier) doit être respecté.

5.6 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

5.7 Équipements techniques

Les équipements et ouvrages techniques tels qu'éoliennes individuelles, citerne à hydrocarbure ou gaz, pompe à chaleur, climatiseurs etc..., s'ils sont autorisés dans le présent règlement, ne devront pas constituer une gêne pour le voisinage, notamment sonore. Sauf

impossibilité technique, ils ne devront pas être visibles du domaine public. Dans tous les cas, ils devront être dissimulés par des dispositifs tels que murs, bardages à claire-voie, haies visant à les intégrer au paysage naturel et urbain.

Article 6 **Desserte par les voies, stationnement**

6.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

6.2 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m, ces emplacements devant être clairement matérialisés.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement cela dans les conditions définies par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

6.3 Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises fermés.

Article 7 **Espaces boisés classés**

- Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable suivant l'article L421-4 du code de l'urbanisme, adressée ou déposée à la mairie, délai d'instruction d'un mois.
- En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - - arbres dangereux, chablis ou morts ;
 - - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
 - - ou en forêt publique soumise au régime forestier."

Article 8 **Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres**

L'ensemble des prescriptions de la Directive, en annexe pièce n°6 du présent dossier de PLU, s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au présent règlement.

Hauteur des constructions

Dans le présent règlement, l'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive annexé au dossier de Plu et intitulé « *orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur-document graphique - Carte V, Synthèse communale : Nogent-le-Phaye* ». Dans le cas contraire, la hauteur des constructions hors-tout ne pourra dépasser celle figurant dans ce même document graphique de la Directive.

Hauteur des pylônes

La hauteur maximum des pylônes est prescrite en annexe du dossier de PLU, pièce 6 « orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur-document graphique » de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la Cathédrale de Chartres.

Dans les secteurs définissant les « hauteurs des pylônes isolés », la hauteur maximale des pylônes ne pourra dépasser celle prescrite dans ces secteurs.

Ailleurs la hauteur maximum des pylônes sera celle prescrite comme « Limitation des hauteurs des constructions et des végétaux (m) ».

L'installation de relais téléphoniques est permise sur les bâtiments existants à condition qu'ils ne soient pas à usage d'habitation ou qu'ils ne reçoivent pas du public.

Aspect extérieur des constructions

Les interventions sur les bâtiments existants, comme sur les constructions nouvelles, doivent permettre d'exprimer une création architecturale tout en respectant la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres en annexe, pièce n°6 du présent dossier de PLU.

Couleur des constructions et des clôtures

Les couleurs des constructions devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées.

De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Couleur des pylônes

Les couleurs des pylônes devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement.

De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Traitement des espaces libres

Les végétaux devront respecter les hauteurs à l'âge adulte (pour un port libre) prescrites au document graphique de la Directive en annexe intitulé « *orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur-document graphique - Carte V, Synthèse communale : Nogent-le-Phaye* » et choisis, en fonction, dans la palette végétale figurant en annexe 2 du présent règlement intitulée « *Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres* ».

Article 9 Zones humides

Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme de milieux potentiellement humides disponibles par le lien ci-dessous ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

<http://sig.reseau-zones->

[humides.org/?zoom=8&lat=6816747.06306&lon=593996.10897&idlyr=12906%2C12834&blyr=Ortho%20IGN&vlyr=11](http://sig.reseau-zones-humides.org/?zoom=8&lat=6816747.06306&lon=593996.10897&idlyr=12906%2C12834&blyr=Ortho%20IGN&vlyr=11)

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement ;
- pour les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- pour les installations et ouvrages nécessaires à la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer ;
- Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - à la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article 10 Clôtures forestières et agricoles

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière. »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code Civil, le Code de l'Environnement, le Code Rural, le Code Forestier, le règlement sanitaire départemental...

Périmètres de protection des monuments historiques

Les demandes d'autorisation d'urbanisme effectués au sein du périmètre délimité des abords sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Voir la pièce 5.1 – *Servitudes d'utilité publique*.

Article 12 Division du territoire en zones

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.

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 urbaines **Ua**, **Uaa**, **Uah**, **Ue**, **Ux** (et son secteur **Uxir** concernant la partie de la zone concernée par la future A154) et **Uxz** (et son secteur **Uxzir** concernant la partie de la zone concernée par la future A154) ;
- la zone à urbaniser à court terme **1AU**, **1AUe** et **1AUx** ;
- la zone agricole désignée par l'indice **A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement et ses secteurs :
 - **Aev** concernant les secteurs de la zone agricole au **paysage sensible** ;
 - **Air** concernant la future autoroute A154 ;
 - **Aevir** concernant les secteurs de la zone agricole au **paysage sensible** situées dans le faisceau de la future autoroute A154 ;
- la zone naturelle désignée par l'indice **N**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement et ses secteurs :
 - **Nj** destinés aux fonds de jardin ;
 - **Nir** concernant la future autoroute A154.

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

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- au titre des articles L113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme, les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique ;
- au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir.

Article 13 **Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L311-1 à L312-1 du Code Forestier.

Article L111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement »

Article 14 **Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 15 **Composition du règlement**

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en trois chapitres :

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits (articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Emprise au sol des constructions
- Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

- Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

- Éléments repérés au titre de l'article L151-23
- Clôtures, haies

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant principalement au bâti ancien.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous réserve ²
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ³
		Restauration	Autorisé sous réserve ⁴
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁵
		Cinéma	Autorisé sous réserve ⁶
		Hôtel	Autorisé sous réserve ⁷
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁸
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁹

² S'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité

³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ¹⁰
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ¹¹
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve ¹²
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ¹³
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ¹⁴
		Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ¹⁵
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ¹⁶
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé sous réserve ¹⁷
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous réserve ¹⁸
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁹
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ²⁰
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ²¹
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ²²
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ²³

¹⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

¹⁹ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

²⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

²¹ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

²² S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

²³ si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 2 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ; si elles sont implantées en recul, un mur implanté à l'alignement -décrit à [l'article 6-](#) ou des constructions doivent constituer une limite urbaine de qualité.

En tout point les constructions doivent être implantées en recul d'une distance inférieure à 30 m par rapport à l'alignement.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance allant jusqu'à 8 m ne pourront générer de vues droites²⁴ depuis les étages de la construction à venir.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance allant jusqu'à 5 m ne pourront générer de vues obliques²⁵ depuis les étages de la construction à venir.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, deux constructions constituant l'habitat principal de leurs occupants devront être distantes d'au moins 8 m si elles induisent des vues droites²⁶ l'une envers l'autre.

Sur une même propriété, deux constructions constituant l'habitat principal de leurs occupants devront être distantes d'au moins 5 m si elles induisent des vues obliques²⁷ l'une envers l'autre.

2-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

2-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m à l'égout du toit et 12 m hors-tout ou au faîtage.

La hauteur hors-tout des **constructions couvertes par une toiture terrasse** ou horizontale sera au plus égale à celle de la hauteur à l'égout du toit de la construction principale sans pouvoir être supérieure à 4 m.

Lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne

²⁴ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

²⁵ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

²⁶ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

²⁷ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Ua 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1 Aspect extérieur des constructions

1. Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

2. Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Elles doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

1. murs réalisés en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ; ils seront couverts par des chaperons tels qu'illustrés ci-dessous²⁸ ;

²⁸ Exemples de chaperons



2. murets de 1,5 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur ;

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus, comme illustrés ci-dessous²⁹. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

3. Clôtures le long des limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

4. Clôtures en limites des zones A et N

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales³⁰ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

5. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent rester à nu.

Sur les **façades donnant directement sur l'espace public**, les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges. Si elles disposent déjà d'ouvertures encadrées par des maçonneries en briques, les nouvelles ouvertures devront également être des maçonneries en briques d'aspect traditionnel si possible. Les menuiseries devront épouser la forme du linteau et les profils seront les plus fins possibles.

Les coffres de volets roulants sont interdits pour les ouvertures donnant directement sur le domaine public.

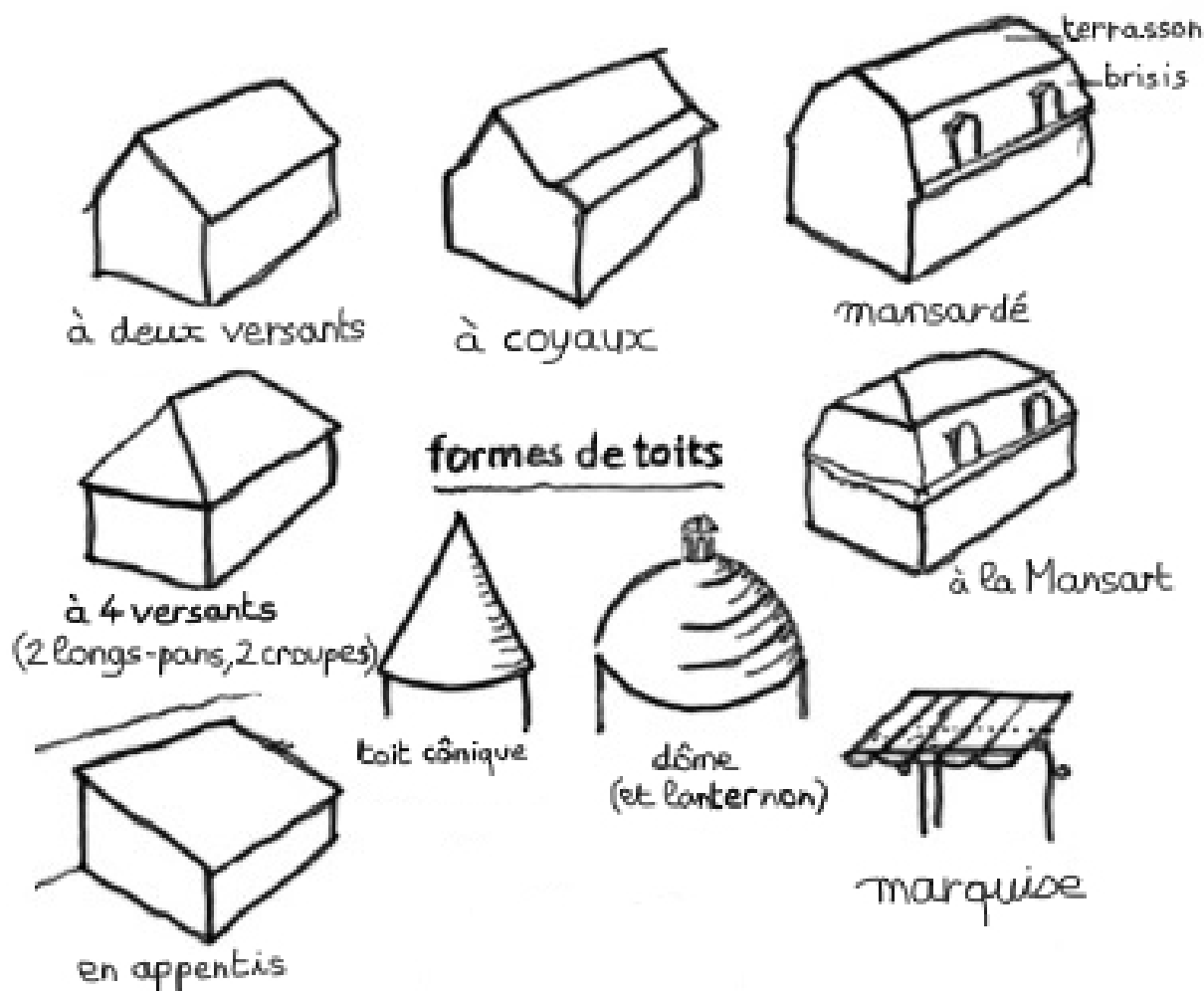
²⁹ Exemples de portails traités simplement



³⁰ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

6. Toitures

Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m², les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimum de 45° comptés à partir de l'horizontale (sauf pour les toitures à la Mansart ou mansardées, et les parties des toitures en coyaux).

Les toitures doivent être couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (60 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en chaume, en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin) peuvent présenter d'autres pentes que celles prévues pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou tout matériau similaire d'aspect.

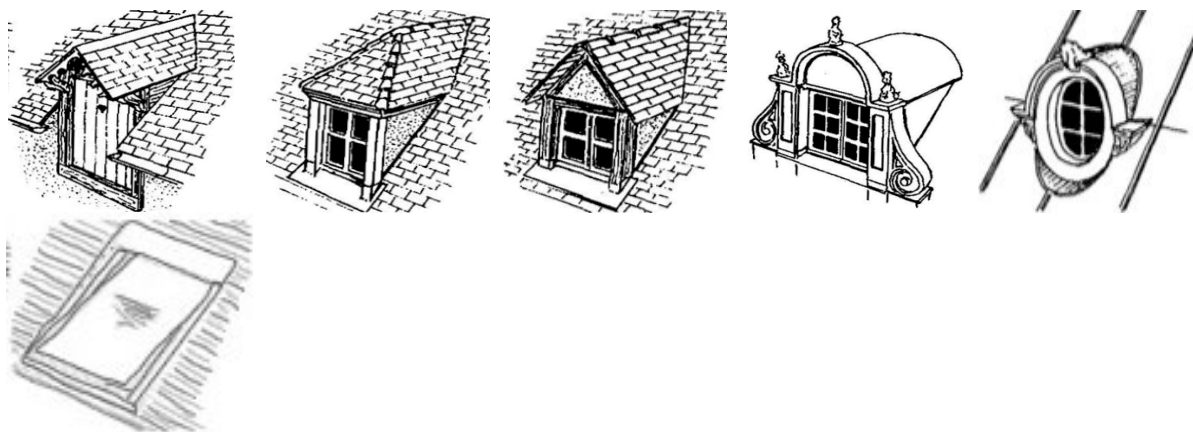
D'autres matériaux (en plus de ceux prescrits pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m²) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les matériaux similaires, le bois.
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée ;

7. Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche. Leurs proportions seront plus hautes que larges et leurs dimensions seront inférieures à 80 cm de largeur et 120 cm de hauteur.

8. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

II - Règles applicables à la zone Uaa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension récente principalement destinée à l'habitat.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uaa 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ³¹
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ³²
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ³³
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
		Industrie	Interdit

³¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ³⁴
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ³⁵
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ³⁶
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ³⁷
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ³⁸
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ³⁹

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article Uaa 2 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m.

En tout point les constructions doivent être implantées en recul d'une distance inférieure à 30 m par rapport à l'alignement.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m.

³⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

³⁵ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

³⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

³⁷ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que leur nombre est inférieur à 3

³⁸ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

³⁹ les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance allant jusqu'à 8 m ne pourront générer de vues droites⁴⁰ depuis les étages de la construction à venir.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance allant jusqu'à 5 m ne pourront générer de vues obliques⁴¹ depuis les étages de la construction à venir.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, deux constructions constituant l'habitat principal de leurs occupants devront être distantes d'au moins 8 m si elles induisent des vues droites⁴² l'une envers l'autre.

Sur une même propriété, deux constructions constituant l'habitat principal de leurs occupants devront être distantes d'au moins 5 m si elles induisent des vues obliques⁴³ l'une envers l'autre.

2-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 %* de la superficie du terrain.

Sur des unités foncières dont l'emprise au sol des constructions maximum est déjà dépassée à la date d'approbation du Plu, les annexes et les extensions seront autorisées, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction principale réalisés en une ou plusieurs fois.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

2-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 4 m à l'égout du toit et 8 m hors-tout ou au faîtage.

Lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

⁴⁰ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

⁴¹ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

⁴² Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

⁴³ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uaa 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1 Aspect extérieur des constructions

1. Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

2. Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Elles doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

1. murs réalisés en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ; ils seront couverts par des chaperons tels qu'illustrés ci-dessous⁴⁴ ;
2. murets de 1,5 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus, comme illustrés ci-dessous⁴⁵. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

⁴⁴ Exemples de chaperons



⁴⁵ Exemples de portails traités simplement

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

3. Clôtures le long des limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

4. Clôtures en limites des zones A et N

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales⁴⁶ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

5. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent rester à nu.

Sur les **façades donnant directement sur l'espace public**, les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges. Si elles disposent déjà d'ouvertures encadrées par des maçonneries en briques, les nouvelles ouvertures devront également être des maçonneries en briques d'aspect traditionnel si possible.

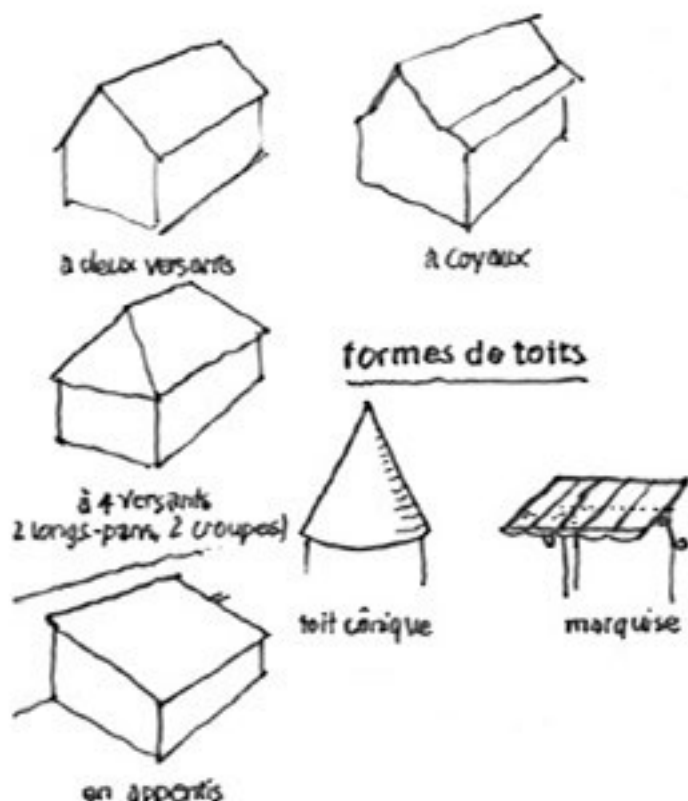
Les coffres de volets roulants sont interdits pour les ouvertures donnant directement sur le domaine public.



⁴⁶ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

6. Toitures

Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m², les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale (sauf pour les toitures à la Mansart ou mansardées, et les parties des toitures en croupes).

Les toitures doivent être couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie, en ardoise naturelle, en chaume, en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin) peuvent présenter d'autres pentes que celles prévues pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² – y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou tout matériau similaire d'aspect.

D'autres matériaux (en plus de ceux prescrits pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m²) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les matériaux similaires, le bois.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

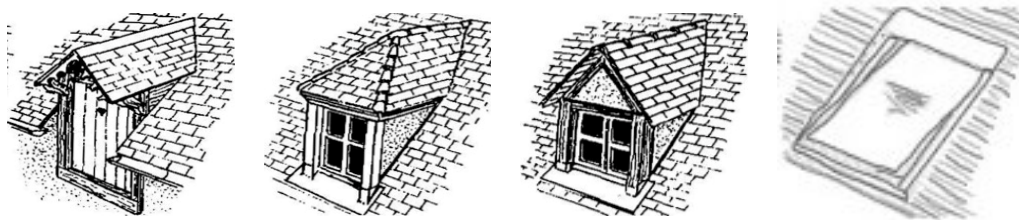
En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,

- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée ;

7. Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche. Leurs proportions seront plus hautes que larges et leurs dimensions seront inférieures à 80 cm de largeur et 120 cm de hauteur.

8. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uaa 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uaa 5 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

5.1 Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place non close par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uaa 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uaa 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

III - Règles applicables à la zone Uah

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine du hameau de Villiers-le-Bois.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uah 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous réserve ⁴⁷
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁴⁸
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Autorisé sous réserve ⁴⁹
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁵⁰
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁵¹
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit

⁴⁷ S'il s'agit d'annexes ou d'extensions compatibles avec l'environnement habité

⁴⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁴⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
		Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé sous réserve ⁵²
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau	Autorisé sous réserve ⁵³
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁵⁴
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ⁵⁵
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁵⁶
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁵⁷
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ⁵⁸
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁵⁹

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article Uah 2 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 3 m.

En tout point les constructions doivent être implantées en recul d'une distance inférieure à 30 m par rapport à l'alignement.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

⁵² Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁵⁴ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁵⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

⁵⁶ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que leur nombre est inférieur à 3

⁵⁷ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

⁵⁸ Si leur nombre est inférieur ou égal à une caravane par unité foncière pendant moins de 3 mois

⁵⁹ Si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance allant jusqu'à 8 m ne pourront générer de vues droites⁶⁰ depuis les étages de la construction à venir.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives d'une distance allant jusqu'à 5 m ne pourront générer de vues obliques⁶¹ depuis les étages de la construction à venir.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

2-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 30 %* de la superficie du terrain.

Sur des unités foncières dont l'emprise au sol des constructions maximum est déjà dépassée à la date d'approbation du Plu, les annexes et les extensions seront autorisées, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction principale réalisés en une ou plusieurs fois.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

2-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 4 m à l'égout du toit et 8 m hors-tout ou au faîtage.

Lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

⁶⁰ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** permet une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

⁶¹ Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue oblique** ou latérale permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uah 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1 Aspect extérieur des constructions

1. Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

2. Clôtures, le long des voies et emprises publiques

Elles doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

1. murets de 1,5 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur ;
2. Les haies doublées ou non d'un grillage ou d'un treillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus, comme illustrés ci-dessous⁶². Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

⁶² Exemples de portails traités simplement



Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

3. Clôtures le long des limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

4. Clôtures en limites des zones A et N

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales⁶³ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

5. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent rester à nu.

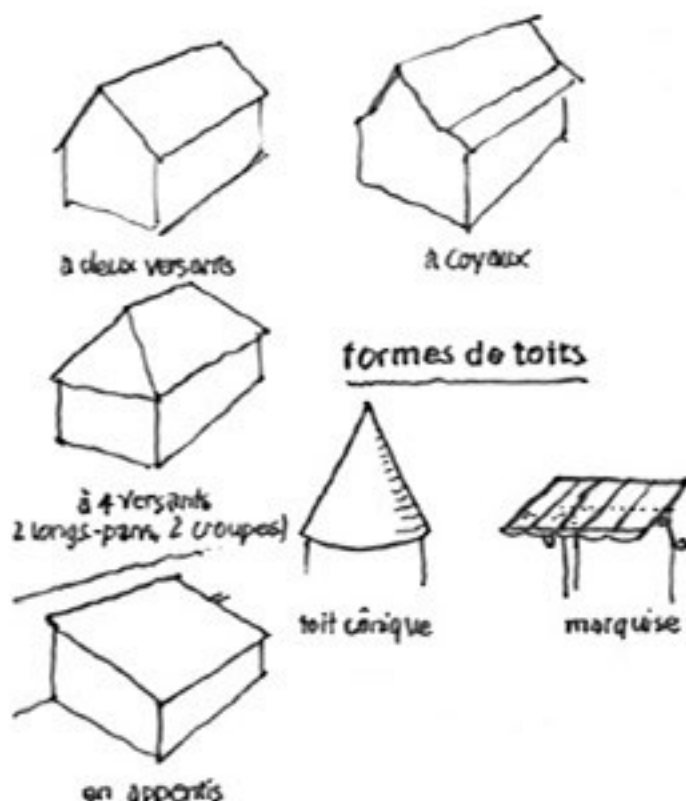
La teinte des enduits doit s'inspirer de celles des matériaux naturels locaux, voir ci-dessous...

Sur les **façades donnant directement sur l'espace public**, les ouvertures nouvelles seront plus hautes que larges. Si elles disposent déjà d'ouvertures encadrées par des maçonneries en briques, les nouvelles ouvertures devront également être des maçonneries en briques d'aspect traditionnel si possible.

Les coffres de volets roulants sont interdits pour les ouvertures donnant directement sur le domaine public.

6. Toitures

Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m², les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

Les toitures doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale (sauf pour les toitures à la Mansart ou mansardées, et les parties des toitures en croupes).

⁶³ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

Les toitures doivent être couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie, en ardoise naturelle, en chaume, en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection d'autres matériaux peuvent néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin) peuvent présenter d'autres pentes que celles prévues pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² – y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou tout matériau similaire d'aspect.

D'autres matériaux (en plus de ceux prescrits pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m²) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les matériaux similaires, le bois.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée ;

7. Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche. Leurs proportions seront plus hautes que larges et leurs dimensions seront inférieures à 80 cm de largeur et 120 cm de hauteur.

8. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uah 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uah 5 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

5.1 Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uah 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uah 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

IV - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et publics.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁶⁴
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve ⁶⁵
		Cinéma	Autorisé sous réserve ⁶⁶
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁶⁷
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
		Autres équipements recevant du public	Autorisé
		Industrie	Interdit

⁶⁴ S'ils sont nécessaires au gardiennage ou à l'exploitation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

⁶⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁶⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁶⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	Autorisé sous réserve ⁶⁸
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁶⁹
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁷⁰
	Hébergement d'animaux		Autorisé
	Groupes de garages individuels		Autorisé
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Autorisé
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 2 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

2-1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 8 m hors tout*.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 9 m hors tout.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

⁶⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁶⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁷⁰ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Ue 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Article Ue 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un simple plan de plantation.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Ue 5 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ue 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ue 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

V - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux **activités économiques**.

Elle comporte le **secteur Uxir**, correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154).



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ux 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Autorisé
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Autorisé
		Hôtel	Autorisé
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé
		Équipements sportifs	Autorisé
		Lieux de culte	Autorisé
		Autres équipements recevant du public	Autorisé
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé
		Bureau	Autorisé
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁷¹
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ⁷²
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ⁷³
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁷⁴
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ⁷⁵
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ⁷⁶

Dans le **secteur Uxir** les autorisations d'occupation des sols sont étendues

- aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 2 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Rd 910 et Rd 136, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 8 m.

2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

⁷¹ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁷² S'ils les animaux servent à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁷³ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules

⁷⁴ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

⁷⁵ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente de ces véhicules

⁷⁶ Si leur emprise au sol est inférieure à 20 m²

2-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 %* de la superficie du terrain.

Sur des unités foncières dont l'emprise au sol des constructions maximum est déjà dépassée à la date d'approbation du Plu, les annexes et les extensions seront autorisées, si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 % de l'emprise au sol de la construction principale réalisés en une ou plusieurs fois.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

2-5 Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments à sous-destination d'industrie et d'entrepôt mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 15 m.

Pour les autres destinations, la hauteur des bâtiments mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 8 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Ux 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

3-1 Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Les éléments tels que zones de dépôts, antennes, cuves, climatiseurs, etc., ne doivent pas être visibles du domaine public.

3-2 Clôtures

1. Les clôtures sur voies et espaces publics

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement :

- de haies taillées constituées d'essences locales⁷⁷, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate l'ensemble ne dépassant pas 2,0 mètres.
- si des contraintes techniques, de sécurité, d'exploitation l'exigent, de murs réalisés en maçonnerie enduite ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Les portails doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharge décorative. Leur hauteur sera équivalente à celle de la clôture à plus ou moins 0,2 mètres.

2. Clôtures le long des limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

3. Clôtures en limites des zones A et N

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales⁷⁸ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

Article Ux 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Les espaces non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Au moins 10 % de la superficie du terrain devra être occupée par des surfaces perméables.

Au moins 15 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

⁷⁷ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

⁷⁸ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

Article Ux 5 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.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Les surfaces de vente des commerces implantés à l'alignement sur une profondeur de 10 mètres au maximum et d'une surface de plancher inférieure à 150 m² ne génèrent pas le calcul de surfaces de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'industrie et d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public

Le nombre total de places de stationnement sera au moins égal au tiers de la surface de plancher de la construction principale.

Pour les constructions à sous-destination d'hôtel

Au moins 1 place de stationnement par chambre et 2 places pour le personnel.

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ux 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ux 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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.

VI - Règles applicables à la zone Uxz

Il s'agit d'une zone urbaine destinée spécifiquement au **parc zoologique**.

Elle comporte le **secteur Uxzir**, correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uxz 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ⁷⁹
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁸⁰
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Autorisé sous réserve ⁸¹
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Autorisé sous réserve ⁸²
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ⁸³
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Autorisé sous réserve ⁸⁴

⁷⁹ Si elles sont nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et si le logement est inclus dans le volume à destination d'activités.

⁸⁰ Si elles sont nécessaires à la valorisation touristique du site et à l'hébergement de ces visiteurs

⁸¹ Si elles sont nécessaires à la valorisation touristique du site

⁸² Si elles sont nécessaires à la valorisation touristique du site et à l'hébergement de ces visiteurs

⁸³ Si elles sont nécessaires à la valorisation touristique du site et à l'hébergement de ces visiteurs

⁸⁴ Si elles sont nécessaires à la valorisation touristique du site

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé sous réserve ⁸⁵
		Bureau	Autorisé sous réserve ⁸⁶
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ⁸⁷
	Hébergement d'animaux		Autorisés
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ⁸⁸
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Autorisé sous réserve ⁸⁹
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé

Dans le **secteur Uxzir** les autorisations d'occupation des sols sont étendues

- aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uxz 2 Volumétrie et implantation des constructions

2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

⁸⁵ Si elles sont nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁸⁶ Si elles sont nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁸⁷ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁸⁸ S'ils sont nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

⁸⁹ S'ils sont nécessaires à la valorisation touristique du site

2-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

2-5 Hauteur des constructions

Dans une bande de 60 m comptée à partir du bord des Rd 24, la hauteur des bâtiments mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 5 m.

Dans le reste de la zone, la hauteur des bâtiments mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 12 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article Uxz 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

3-1 Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Les éléments tels que zones de dépôts, antennes, cuves, climatiseurs, etc., ne doivent pas être visibles du domaine public.

3-2 Clôtures

1. Les clôtures sur voies et espaces publics

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement :

- de haies constituées d'essences locales⁹⁰ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate ;
- des bardages en bois brut ;
- si des contraintes techniques, de sécurité, d'exploitation l'exigent, de murs réalisés en maçonnerie enduite ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

⁹⁰ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

2. Clôtures en limites des zones A et N

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales⁹¹ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

Article Uxz 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Les espaces non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Au moins 10 % de la superficie du terrain devra être occupée par des surfaces perméables.

Au moins 15 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Article Uxz 5 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.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uxz 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uxz 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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.

⁹¹ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

VII - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement à l'habitat.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous réserve ⁹²
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé
		Hébergement	Autorisé sous réserve ⁹³
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ⁹⁴
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁹⁵
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous réserve ⁹⁶
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous réserve ⁹⁷
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Autorisé sous réserve ⁹⁸
		Lieux de culte	Autorisé sous réserve ⁹⁹

⁹² Si :

- elles sont comprises dans le cadre du projet d'aménagement global de la Zac Cœur de bourg
- elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur

⁹³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

⁹⁴ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

⁹⁵ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

⁹⁶ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

⁹⁷ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

⁹⁸ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur, de transport de personnes et de marchandise, de stationnement

⁹⁹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous réserve ¹⁰⁰
		Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Autorisé sous réserve ¹⁰¹
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁰²
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ¹⁰³
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Interdit
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ¹⁰⁴

Article 1AU 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Voir les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs concernés.

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les lots libres, les constructions à sous-destination de logement d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² devront être implantées, en tout ou partie de la façade :

- à l'alignement ;
- En recul d'une distance comprise entre 3 et 5 m.

3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les lots libres, les constructions à sous-destination de logement d'une emprise au sol égale ou supérieure à 30 m² devront être implantées, en tout ou partie de la façade en contiguïté d'une au moins des limites séparatives.

¹⁰⁰ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

¹⁰¹ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance, d'aspect extérieur

¹⁰² Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

¹⁰³ Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance

¹⁰⁴ les abris pour animaux sont autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

3-4 Emprise au sol des constructions

Dans les lots libres, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne devra pas dépasser 40 %* de la superficie du terrain.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

3-5 Hauteur des constructions

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée

Les constructions devront comporter au maximum :

- un rez-de-chaussée, un étage et des combles ou attiques ;
- un rez-de-chaussée et deux étages

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à :

- 11 m hors-tout ou au faîtage.
- 7 m à l'égout du toit

En dehors du périmètre de la zone d'aménagement concertée

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 4 m à l'égout du toit et 8 m hors-tout ou au faîtage.

Lorsque la construction annexe est édifiée en limite séparative, sa hauteur sera limitée à 3 m à l'égout du toit, à l'adossement de la limite.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article 1AU 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

1. Prescriptions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Les éléments tels pompe à chaleur, climatiseur, ne doivent pas être visibles du domaine public.

2. Clôtures des lots libres, le long des voies et emprises publiques

Elles doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de haies doublées ou non d'un treillis soudé, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m.

3. Clôtures le long des limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

4. Clôtures en limites des zones A et N

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales¹⁰⁵ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

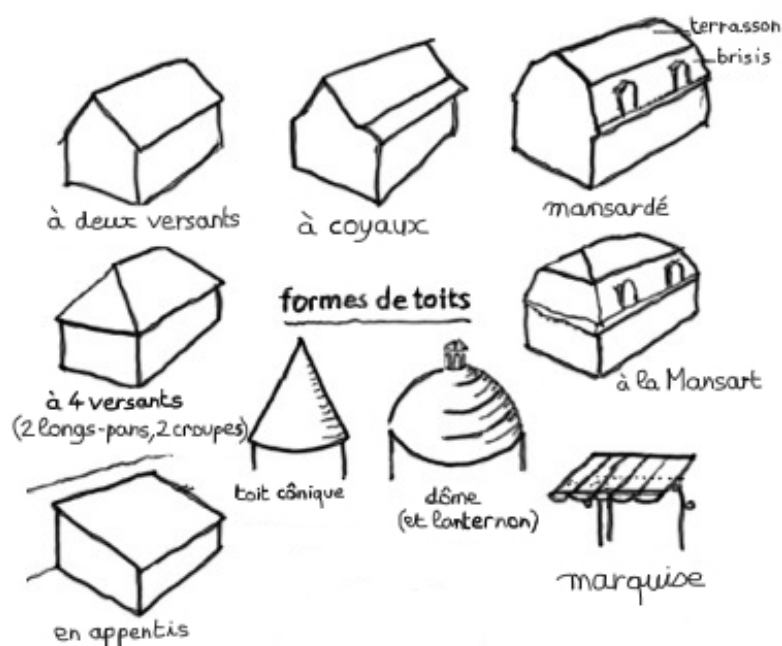
5. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent rester à nu.

Les coffres de volets roulants sont interdits pour les ouvertures donnant directement sur le domaine public.

6. Toitures des lots libres

Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m², les formes de toitures autorisées sont les suivantes.



Source : unité départementale de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire, conseils en architecture
http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=78:toitures&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

¹⁰⁵ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

Les toitures doivent présenter au moins deux pentes d'une valeur minimum de 45° comptés à partir de l'horizontale (sauf pour les toitures à la Mansart ou mansardées, et les parties des toitures en coyaux).

Les toitures doivent être couvertes en tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de ton brun, terre de Sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie (60 unités au m² minimum), en ardoise naturelle, en chaume, en zinc pré patiné ou en matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (dont les locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin) peuvent présenter d'autres pentes que celles prévues pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² –y compris une seule pente sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont soit végétalisées soit couvertes en zinc pré patiné ou de bois ou tout matériau similaire d'aspect.

D'autres matériaux (en plus de ceux prescrits pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m²) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale : le verre et les matériaux similaires, le bois.

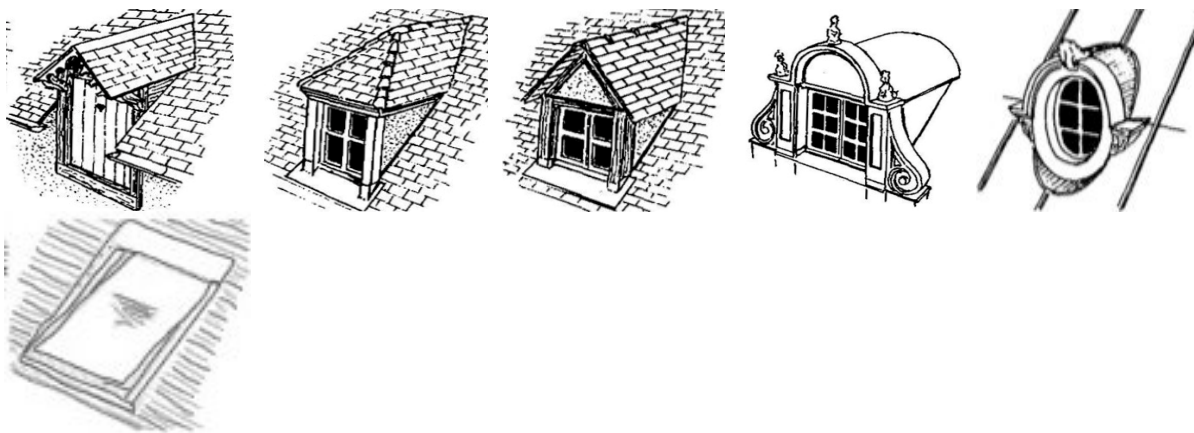
Les gouttières et leur descente seront en zinc ou tout matériau similaire d'aspect. Les dauphins seront en fonte.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient intégrés à la toiture
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée ;

7. Ouvertures en toitures

Les seules ouvertures autorisées sont les suivantes.



Les fenêtres de toit (communément appelés « Velux ») seront intégrées à la toiture. Elles seront implantées sur un même axe horizontal. En tout point, elles seront implantées à une hauteur minimum de 1,80 m mesurée à partir du plancher inférieur le plus proche. Leurs proportions seront plus hautes que larges et leurs dimensions seront inférieures à 80 cm de largeur et 120 cm de hauteur.

8. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

4.2 Logements

Les constructions à usage de logements collectifs devront faire preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R.431-18 du code de l'urbanisme.

Article 1AU 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces non imperméabilisés

Au moins 90 % des surfaces non occupées par l'emprise au sol des constructions, les terrasses, les stationnements et les accès devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Article 1AU 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

1. Constructions à destination d'habitation

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation, issu d'une division d'un logement ou d'un changement de destination.

2. Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AU 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AU 8 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

VIII - Règles applicables à la zone 1AUe

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et publics.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUe 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ¹⁰⁶
		Hébergement	Autorisé
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Autorisé
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

¹⁰⁶ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁰⁷
	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ¹⁰⁸
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisés
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe 2 Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

2-1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7 m hors tout*.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 8 m hors tout.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article 1AUe 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

¹⁰⁷ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

¹⁰⁸ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

La discrétion des constructions doit être de mise et tout pastiche d'architecture interdit (exemple : colonnes, frontons...) ; les constructions doivent présenter des volumes simples, sans décor, gardant une échelle et une allure rurales.

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article 1AUe 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un simple plan de plantation.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article 1AUe 5 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AUe 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AUe 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

IX - Règles applicables à la zone 1AUx

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement aux **activités économiques**.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUx 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Autorisé
	Habitation	Logement	Interdit
		Hébergement	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Autorisé
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Autorisé
		Bureau	Autorisé
		Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹⁰⁹

¹⁰⁹ Si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Hébergement d'animaux		Autorisé sous réserve ¹¹⁰
	Groupes de garages individuels		Autorisés
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ¹¹¹
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Autorisé sous réserve ¹¹²
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Autorisé sous réserve ¹¹³
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ¹¹⁴

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUx 2 Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions du présent article.

2-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Rd 136, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 8 m.

2-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

2-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

2-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 %* de la superficie du terrain.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera

¹¹⁰ S'ils les animaux servent à l'entretien, au gardiennage, à l'activité commerciale, à l'embellissement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

¹¹¹ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente, d'entretien, de restauration de ces véhicules

¹¹² S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que leur emprise au sol est inférieure à 5 m²

¹¹³ S'il s'agit d'une activité commerciale d'achat et/ou vente de ces véhicules

¹¹⁴ Si leur emprise au sol est inférieure à 20 m²

joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

2-5 Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments à sous-destination d'industrie et d'entrepôt mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 7 m*.

***Bonus de constructibilité**

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 8 m hors tout.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Les ouvrages techniques, cheminées et toutes autres superstructures telles qu'édicules affectés aux machineries d'ascenseurs, aux sorties d'escaliers... ne pourront dépasser de plus de 2 m le niveau fini de la toiture (acrotère en cas de toiture terrasse, faîtage en cas de toiture en pente). Ils feront partie intégrante de la composition d'ensemble de la construction.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article 1AUX 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

3-1 Aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture interdit ; les constructions présenteront des volumes simples.

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU.

Les éléments tels que zones de dépôts, antennes, cuves, climatiseurs, etc., ne doivent pas être visibles du domaine public.

3-2 Clôtures

1. Les clôtures sur voies et espaces publics

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de haies taillées constituées d'essences locales¹¹⁵, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate l'ensemble ne dépassant pas 2,0 mètres.

Les portails doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans surcharge décorative. Leur hauteur sera équivalente à celle de la clôture à plus ou moins 0,2 mètres.

2. Clôtures le long des limites séparatives

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

3. Clôtures en limites des zones A et N

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces voisins.

Elles seront constituées uniquement de haies constituées d'essences locales¹¹⁶ décrites en annexe au présent règlement, doublées d'un grillage ou d'un treillage de couleur sombre et mate.

3.3 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront faire preuve d'exemplarité énergétique au sens de l'article R171-2 du code de la construction et de l'habitation et/ou d'exemplarité environnementale au sens de l'article R171-3 du code de la construction et de l'habitation ou être considérées comme à énergie positive au sens de l'article R171-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le cas échéant, conformément au II des articles R171-2 et R171-3 du code de la construction, pour justifier de l'exemplarité énergétique et environnementale, un document attestant de la prise en compte des critères de performances énergétique et environnementale requis sera joint à la demande de permis de construire conformément aux articles R431-31-3 et R431-18 du code de l'urbanisme.

Article 1AUX 4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions seront accompagnés par un projet de paysage défini au lexique annexé au présent règlement et non par un plan de plantation.

Traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres devra être réalisé tant à l'occasion de nouvelles constructions qu'à l'occasion de la transformation de constructions existantes, ces dernières devant alors contribuer à améliorer l'organisation paysagère de leurs abords.

Les espaces non imperméabilisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Au moins 10 % de la superficie du terrain devra être occupée par des surfaces perméables.

Au moins 15 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre qui devront faire l'objet d'un traitement végétal de qualité et diversifié associant pelouses et arbustes, arbres à petit, moyen et grand développement.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

¹¹⁵ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

¹¹⁶ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

Article 1AUx 5 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.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues motorisés, correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

Pour les constructions à sous-destination de commerce

Au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Les surfaces de vente des commerces implantés à l'alignement sur une profondeur de 10 mètres au maximum et d'une surface de plancher inférieure à 150 m² ne génèrent pas le calcul de surfaces de stationnement.

Pour les constructions à sous-destination d'industrie et d'artisanat

Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à sous-destination d'autres équipements recevant du public

Le nombre total de places de stationnement sera au moins égal au tiers de la surface de plancher de la construction principale.

Pour les constructions à sous-destination de bureau

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

Modalités d'application

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

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AUx 6 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 1AUx 7 Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle devra 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 et de distribution d'énergie, sur domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

X - Règles applicables à la zone A

Cette zone agricole protégée en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

Elle comporte :

- les **secteurs Air et Aevir**, correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- le **secteur Aev**, secteur de la zone agricole au **paysage sensible**.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article A 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé
		Exploitation forestière	Interdit
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ¹¹⁷
		Hébergement	Autorisé sous réserve ¹¹⁸
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve ¹¹⁹
		Restauration	Interdit
		Commerce de gros	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit

117

- Si :
 - elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- **Ou** pour les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m² ;
- **Ou** suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m².

¹¹⁸ S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

¹¹⁹ S'il s'agit de la vente directe des productions de l'exploitation ou d'exploitations voisines.

	Destinations	Sous-destinations	Autorisé Autorisé sous réserve Interdit
		Cinéma	Interdit
		Hôtel	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Autorisé sous réserve ¹²⁰
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit
		Lieux de culte	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Bureau	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹²¹
	Hébergement d'animaux		Autorisé
	Groupes de garages individuels		Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ¹²²
	Dépôts de matériaux (ferrailles, démolition...)		Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravanning		Autorisé sous réserve ¹²³
	Ouverture de carrière		Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé

Le **changement de destination** des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) :

- s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique,
- et sous réserve de ne pas créer plus de deux logements par site d'exploitation agricole,
- et sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.

¹²⁰ S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

¹²¹ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

¹²² S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes

¹²³ S'il s'agit d'activités agro-touristiques liées à l'activité agricole de la zone à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation.

Dans les **secteurs Air et Aevir** les autorisations d'occupation des sols sont étendues

- aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Article A 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 Volumétrie et implantation des constructions

3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux routes départementales et en dehors des espaces urbanisés :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie.

2. Dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.

3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

3-5 Proportions des constructions

1. Constructions à destination agricole

Dans le secteur Aev

La longueur des bâtiments devra être au moins supérieure à trois fois sa hauteur hors tout.

3-5 Hauteur des constructions

1. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

2. Constructions à destination agricole

La hauteur des constructions mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 10 m.

3. Constructions à destinations autres

Leur hauteur ne dépassera pas 4 m à l'égout du toit et 8 m hors-tout ou au faîtage. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas d'extensions, leur hauteur hors-tout ou au faîtage du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 4 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

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.

2. Constructions à destination agricole

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU. Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas règlementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

3. Constructions à destination d'habitation :

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 40 m² à l'exception des vérandas doit être couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

4. Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

5. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article A 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Clôtures ni forestières ni agricoles

Dans toute la zone et ses secteurs, sont seules autorisées les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales¹²⁴, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur sombre ;

Lorsqu'elles ne sont ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport

Les seules clôtures autorisées seront réalisées en grillage dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol ; elles présenteront une hauteur maximale de 1,30 m, seront perméables à la petite faune, seront doublées ou non de haie d'essences locales telles le charme...

Article A 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article A 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

¹²⁴ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

XI - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la **zone naturelle**.

Elle comporte :

- le **secteur Nir**, correspondant à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'État prononçant la déclaration d'utilité publique du projet de mise en concession autoroutière de la RN 154 et de la RN 12 entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- le **secteur Nj** correspond au secteur naturel constitué de parcs et jardins.



Différentes dispositions concernant la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités

	Destinations	Sous-destinations	N Autorisé Autorisé sous réserve Interdit			
			N		Nj	
Constructions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous réserve ¹²⁵	sous	Interdit	
		Exploitation forestière	Autorisé sous réserve ¹²⁶	sous	Interdit	
	Habitation	Logement	Autorisé sous réserve ¹²⁷	sous	Autorisé sous réserve ¹²⁸	sous

¹²⁵ Si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

¹²⁶ Si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

¹²⁷

- Si :
 - elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole ou forestière,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou forestière ou d'en être distantes de 50 m au plus.
- Ou** pour les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m².
- Ou** suivant les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m².

¹²⁸

- Si :
 - elles sont directement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
 - et si elles constituent le logement de fonction d'une exploitation agricole ou forestière,
 - et si elles sont intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou forestière ou d'en être distantes de 50 m au plus.

	Destinations	Sous-destinations	N Autorisé Autorisé sous réserve Interdit	
			N	Nj
		Hébergement	Interdit	Interdit
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
		Restauration	Interdit	Interdit
		Commerce de gros	Interdit	Interdit
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
		Cinéma	Interdit	Interdit
		Hôtel	Interdit	Interdit
		Autres hébergements touristiques	Interdit	Interdit
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
		Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit
		Équipements sportifs	Interdit	Interdit
		Lieux de culte	Interdit	Interdit
		Autres équipements recevant du public	Interdit	Interdit
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdit	Interdit
		Entrepôt	Interdit	Interdit
		Bureau	Interdit	Interdit
		Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit
Usages des sols, natures d'activités, affectations des sols, activités	Affouillements et exhaussements de sol		Autorisé sous réserve ¹²⁹	Autorisé sous réserve ¹³⁰
	Hébergement d'animaux		Autorisé	Autorisé
	Groupes de garages individuels		Interdit	Interdit
	Dépôts de véhicules		Autorisé sous réserve ¹³¹	Interdit
	Dépôts de matériaux (ferailles, démolition...)		Interdit	Interdit
	Stationnement de caravanes sur un terrain nu		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de stationnement de caravanes		Interdit	Interdit
	Aménagement de terrains de camping et de caravaning		Interdit	Interdit

- **Ou** pour les piscines non couvertes si leur emprise au sol est égale ou inférieure à 100 m² (y compris leurs abords) et si elles sont implantées à moins de 30 m de la construction principale ou d'une construction annexe d'une emprise au sol au moins égale à 50 m².
- **Ou** s'il s'agit d'annexes et d'extensions des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve :
 - de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière
 - et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale
 - et que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 50 m².

¹²⁹ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...

¹³⁰ S'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

¹³¹ S'il s'agit de véhicules en état de marche et que les véhicules soient déposés dans des constructions existantes.

	Destinations	Sous-destinations	N Autorisé Autorisé sous réserve Interdit	
			N	Nj
	Ouverture de carrière		Interdit	Interdit
	Abris pour animaux		Autorisé sous réserve ¹³²	Autorisé sous réserve ¹³³

Dans le **secteur N.ir** les autorisations d'occupation des sols sont étendues

- aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Article N 2 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 Volumétrie et implantation des constructions

3-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux autres routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m par rapport à l'alignement de la voie ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

3-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

3-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

3-5 Hauteur des constructions

1. Dans le secteur Nj

Annexes : leur hauteur ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit et 6 m hors-tout ou au faîtage.

Extensions :

- leur hauteur hors-tout ou au faîtage doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.
- leur hauteur à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

¹³² à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'ils soient sans fondation et ouverts sur un côté et s'ils sont situés au moins à 50 m de toute parcelle en zone urbaine ou à urbaniser.

¹³³ à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 5 m², qu'ils soient sans fondation et ouverts sur un côté.

2. Dans le reste de la zone

Constructions à destination agricole et forestière

La hauteur des constructions mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point de la construction ne pourra excéder 10 m.

Autres constructions

Leur hauteur ne dépassera pas 4 m à l'égout du toit et 8 m hors-tout ou au faîtage. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

En cas d'extensions, leur hauteur hors-tout ou au faîtage du toit doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle elles s'adossent.

3. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux réhabilitations, extensions, changements de destination de bâtiments déjà existants (au plus tard à la date d'approbation du Plu) qui ne respectent pas la nouvelle règle, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation par rapport à cette nouvelle règle.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 4 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1. Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures à 1950) doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

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.

2. Constructions à destination agricole

Les **couleurs des constructions** devront respecter le nuancier de la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres figurant en annexe au présent règlement. Des nuances proches de celles du nuancier peuvent être acceptées. De plus, il est vivement recommandé de s'inspirer des dispositions proposées dans le Nuancier-conseil et schéma directeur de coloration des façades figurant en annexe du PLU. Les pentes de leurs toitures et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; le traitement de leur couverture devra cependant assurer une bonne insertion paysagère et architecturale de l'édifice (dispositions du plan masse, soin porté à l'implantation altimétrique et à l'adaptation au terrain naturel, épannelage des volumes bâtis et arborés, nature des limites et des clôtures le cas échéant, projet de paysage...).

3. Constructions à destination d'habitation :

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Aspect des couvertures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 40 m² à l'exception des vérandas doit être couverte en tuiles de teinte rouge, brun, ocre, ardoise, anthracite ou en matériaux similaires d'aspect.

Constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

4. Abris pour animaux

Leurs parois verticales seront réalisées uniquement en bois de couleur naturelle ; les couvertures réalisées en tuile ou en tôle nervurée pré-peinte (bac-acier) de teinte sombre et non réfléchissante.

5. Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article N 5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures ni forestières ni agricoles

Dans toute la zone et ses secteurs, sont seules autorisées les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales¹³⁴, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur sombre.

Lorsqu'elles ne sont ni forestières ni agricoles ni nécessaires à une infrastructure de transport

Les seules clôtures autorisées seront réalisées en grillage dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol ; elles présenteront une hauteur maximale de 1,30 m, seront perméables à la petite faune, seront doublées ou non de haie d'essences locales telles le charme...

¹³⁴ Voir la Palette végétale de la directive de protection et de Mise en valeur des paysages - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, en annexe au présent règlement.

Dans le secteur Nj, pour les clôtures édifiées le long des voies et emprises publiques

Elles doivent être édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et doivent être construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles doivent être constituées uniquement de :

1. murs réalisés en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant ; ils seront couverts par des chaperons tels qu'illustrés ci-dessous¹³⁵ ;
2. murets de 1,5 m de hauteur maximum surmontés de grille métallique l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur ;

Les portails et portillons seront traités avec simplicité, sans détail superflus, comme illustrés ci-dessous¹³⁶. Leur hauteur sera équivalente à celle du reste de la clôture à plus ou moins 0,2 m. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Voir TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES / Article 8 - Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

Article N 6 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article N 7 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

135 Exemples de chaperons



136 Exemples de portails traités simplement



Article N 8 Desserte par les réseaux

Article non réglementé

TITRE 6

ANNEXES

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Le défrichement

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %)..

(Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

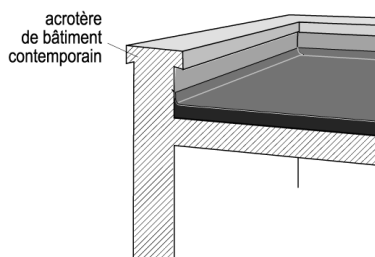
- En tout état de cause, dans les bois, parcs ou forêts, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Cette déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe ; le délai d'instruction est d'un mois. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Accès et voie nouvelle :

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs constructions.

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Acrotère : Couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



Affouillements et exhaussements

À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Alignement : L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Aménagement dans le volume existant : Aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclus notamment la création de surface habitable par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires mais exclut une modification de la hauteur au point le plus haut.

Attique : Partie supérieure d'un bâtiment, en retrait des façades des niveaux inférieurs avec un mètre minimum.

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale

Il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en torchis avec entourage des ouvertures en brique et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuile plate constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc pré patiné, un récent pavillon à destination d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Clôture : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Construction : ouvrage fixe comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il s'agit par exemple de garage, abri de jardin, piscine, etc.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Défrichement

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

Source : NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME, CRPF d'Île-de-France et du Centre

- En tout état de cause, dans les bois, parcs ou forêts, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme. Cette déclaration préalable de coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe la coupe ; le délai d'instruction est d'un mois. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.

Destination et sous destination

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction.

L'arrêté du 10 novembre 2016 figurant page suivante définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

① Dernière mise à jour des données de ce texte : 25 mars 2023

NOR : LHAL1622621A

JORF n°0274 du 25 novembre 2016

Version en vigueur au 18 mai 2023

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,
Arrête :

Article 1

Modifié par Arrêté du 22 mars 2023 - art. 1

La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination " exploitation forestière " recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

Modifié par Arrêté du 22 mars 2023 - art. 1

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

Modifié par Arrêté du 22 mars 2023 - art. 1

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

Modifié par Arrêté du 22 mars 2023 - art. 1

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées

notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent : • d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ; • et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé. Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

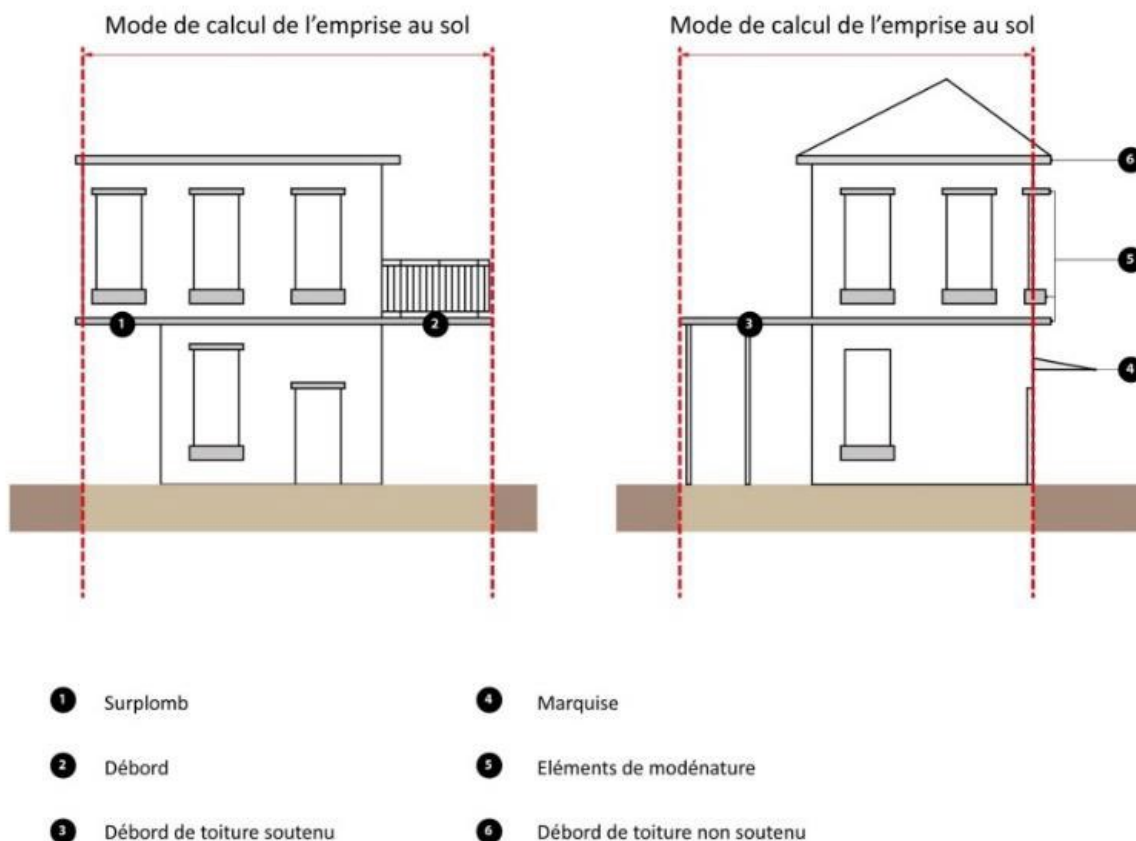
Emprise au sol : Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations tels que terrasses de plus de 0,20 mètres par rapport au sol, piscines, bassin de rétention.

Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol.

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Une construction souterraine, comme un garage ne développe pas d'emprise au sol, sauf si 'elle affleure le niveau du sol (comprendre : elle est visible sur le terrain, même partiellement).



Équipements publics : équipements ou installations techniques publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

Espace de pleine terre : espace libre de toute construction qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement (ex : evergreen...).

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

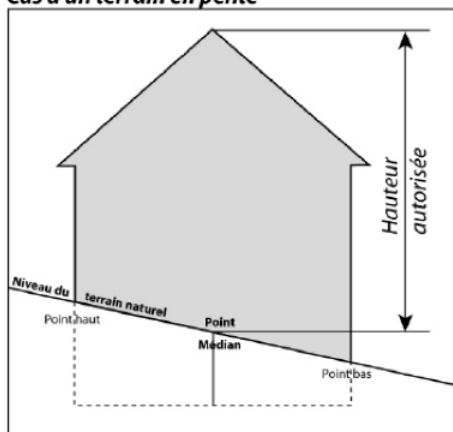
Extension : Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit être horizontale ou verticale (par excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Hauteur hors-tout ou au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture depuis le terrain naturel : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Dans le cas de terrain en pente, le calcul se fait par rapport à la médiane de la façade conformément au schéma ci-après. Les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est prise au point médian de chacune d'elles.

Cas d'un terrain en pente



Hauteur à l'acrotère : Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Installations et aménagements : Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Limites séparatives : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Marge de retrait : Distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...). Les balcons sont admis dans cette marge de retrait dans la limite de 1 mètre de profondeur.

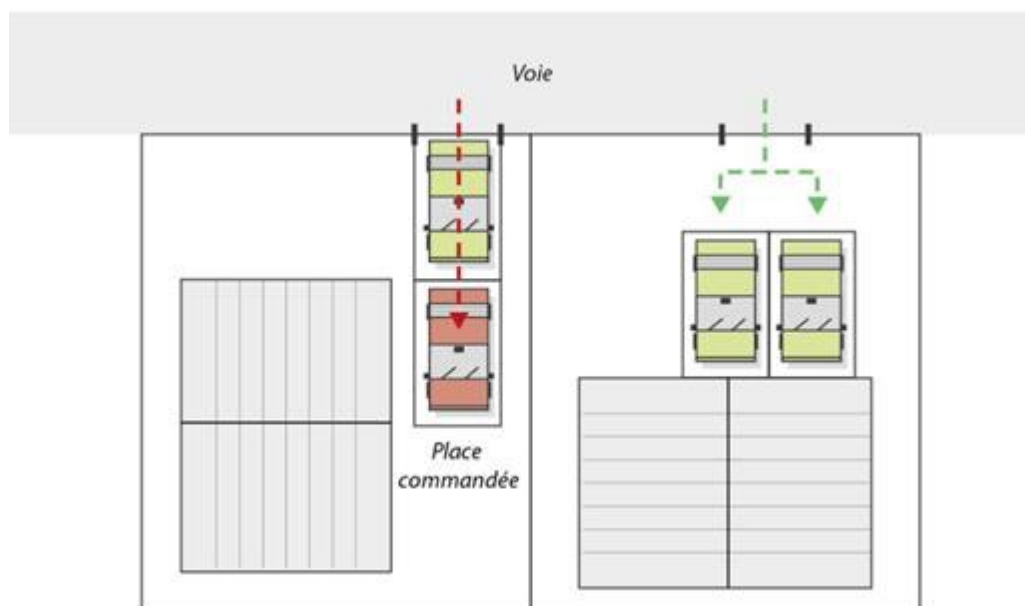
Ouvertures créant des vues : Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les loggias, les terrasses exceptés les côtés munis de pare vues d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90 m par rapport au plancher

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines,
 - les châssis fixes à verres translucides,
 - les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
 - les marches et palier des escaliers extérieurs,
 - les pavés translucides,
 - les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).
- Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

Place commandée : Place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Rez-de-chaussée : Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Surface de plancher : Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (par exemple le garage ou le parking souterrain),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Sous-sol : Partie enterrée ou semi enterrée de la construction

Surélévation

La surélévation est une extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel : Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique. Il doit faire l'objet d'un relevé précis avant travaux afin d'éviter tout contentieux. Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe à la date de demande d'autorisation de travaux.

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Annexe 2

Intégration architecturale des capteurs solaires



GUIDE SOLAIRE
FICHE N°1



Un vélum de capteurs photovoltaïques abrite une place publique.
Ludesch (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

III

POSER DES CAPTEURS SOLAIRES UN «VRAI» PROJET D'ARCHITECTURE

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !

Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères.

Une réflexion sur l'intégration architecturale des capteurs est indispensable, dès l'origine du projet.

Le kWh
le moins cher
est celui qui
n'est pas
consommé...

Quelques principes :

- Evaluer les caractéristiques du quartier et sa valeur patrimoniale : l'harmonie des volumes, des lignes de toits, la continuité des façades, les matériaux et les couleurs... Accorder la plus grande attention à ce qui est déjà là.
- Mesurer l'impact visuel des capteurs dans le site naturel, rural ou urbain : en apprécier les points de vue proches et lointains.
- Valoriser le bâti existant en trouvant la solution la mieux adaptée à son caractère architectural.
- Dans le cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de nouvelles expressions architecturales

Dans certains cas, compte tenu de l'intérêt architectural du bâtiment, du site dans lequel il s'inscrit ou en raison de contraintes techniques, la pose de capteurs solaires peut s'avérer inadaptée. D'autres sources d'énergie renouvelable seront alors privilégiées.

Dans les Yvelines, différentes structures de conseil architectural et technique vous aideront dans votre démarche (contacts en page 4). Le recours à un architecte peut vous permettre de mettre en œuvre ces principes, au bénéfice de la qualité du projet.



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

1/4

III BÂTI EXISTANT UNE RECHERCHE DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION

Il s'agit d'évaluer la compatibilité des éléments solaires avec le bâtiment existant tant sur le plan architectural que technique, environnemental et paysager. L'implantation du bâtiment, son orientation, sa volumétrie, les surfaces disponibles en toiture et en façade, le potentiel des bâtiments annexes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la réflexion en amont. Le choix des dimensions et des proportions des panneaux, leur agencement, leur aspect et leur matière complètent cette réflexion.

Quelques principes :

- Regrouper les capteurs en un seul ensemble.
- Rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
- Être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition.
- En toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture.
- Privilégier une insertion discrète avec l'existant. Les interventions contemporaines peuvent également s'harmoniser en contrastant avec l'existant.

Les capteurs forment un bandeau horizontal qui prend appui sur la ligne d'égout du toit. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78



Un ensemble de capteurs thermiques souligne le faîtage de la toiture. Centre médicalisé à Bullion (Yvelines). Cabinet Méandre, architectes © PNR Haute Vallée de Chevreuse

Les capteurs utilisés comme auvent offrent une protection solaire d'été. Maison rurale à Milon-la-Chapelle (Yvelines) © PNR Haute Vallée de Chevreuse



III DES SOLUTIONS DIFFÉRENTES

Rechercher toutes les implantations possibles pour les capteurs, en toiture, mais aussi :

- sur une annexe,
- un appentis,
- un mur de façade ou de clôture,
- au sol dans un jardin... selon le type de panneaux et en réfléchissant à chaque fois à leur intégration au lieu.

SUR UN BÂTIMENT ANNEXE

Un impact modéré

Implanter des capteurs sur un bâtiment annexe (appentis, garage, abri de jardin, serre), si celui-ci est à proximité du bâtiment principal, peut en limiter l'impact visuel et faciliter la pose et l'entretien.



Les capteurs sont intégrés à la couverture d'une remise à bois. Maison individuelle (Vorarlberg, Autriche) © PNR du Vexin français

CAPTEURS ET FENÊTRES DE TOIT

Un regroupement judicieux

La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.



Quatre modules de capteurs thermiques et deux fenêtres de toit constituent un ensemble. © VELUX



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

2/4

III CONSTRUCTION NOUVELLE UN PROJET GLOBAL

Capter l'énergie solaire est un principe de la démarche de l'architecture bioclimatique. Le capteur solaire ne doit pas être un élément conçu «après coup». Il doit faire partie du langage architectural de la nouvelle construction. Le recours à l'énergie solaire est une occasion de rechercher de nouvelles expressions architecturales.

Quelques principes :

- Appréhender le site, son relief, son orientation, les constructions existantes, la présence d'arbres, les vues et les vents dominants.
- Concevoir le projet architectural en intégrant, dès son origine, le recours à l'énergie solaire.
- Envisager des formes architecturales innovantes et des matériaux valorisant l'énergie solaire.

Une conception ouverte à l'énergie solaire permet des formes architecturales innovantes.
Maison individuelle en Moselle.
© Michaël Osswald, architecte



Les capteurs posés verticalement participent pleinement de la composition de la façade. Maison individuelle à Wofurt (Vorarlberg, Autriche) © CAUE 78

Les capteurs thermiques suivent la logique de composition des volumes de cet ensemble d'habitat collectif.
Montigny-le-Bretonneux (Yvelines). © CAUE 78



CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

Des modules semi-transparents

Les capteurs photovoltaïques semi-transparents peuvent être intégrés dans une verrière, un mur-rideau et ainsi diffuser la lumière.



Les capteurs photovoltaïques sont intégrés à la verrière de la galerie de distribution d'une résidence HLM.
L'île d'Abeau (Isère) © Photowatt

CAPTEURS PHOTOVOLTAÏQUES

En éléments de couverture

Une nappe de capteurs photovoltaïques assemblés peut, dans des cas particuliers, venir en surtoiture ou jouer directement le rôle de couverture.



Un ensemble de capteurs recouvre toute la surface du toit, comme une nouvelle couverture.
Crèche à Zwischenwasser (Vorarlberg, Autriche)
© CAUE 78

CAPTEURS INDÉPENDANTS

Une alternative

S'il s'avère difficile d'implanter les capteurs en toiture ou en façade (orientation défavorable, surface réduite, intérêt architectural à préserver), ils peuvent être isolés de la construction et posés au sol, ou adossés à un mur.



Les capteurs thermiques sont adossés à un mur du jardin. Cette solution demande une surveillance de la croissance de la végétation pour éviter toute ombre portée. Vigny (Val d'Oise) © PNR du Vexin français



CAUE 78 Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles / T 33 (0)1 39 07 78 66 / www.caue78.com

3/4

Ce document a été réalisé par le CAUE 78, en partenariat avec les architectes des bâtiments de France, les architectes des parcs naturels régionaux de la Haute Vallée de Chevreuse et du Vexin français, l'ADEME, l'agence locale de maîtrise de l'énergie de Saint-Quentin-en-Yvelines, Energies Solidaires et l'architecte de la ville de Rambouillet.

III SE RENSEIGNER

POUR UN CONSEIL ARCHITECTURAL

CAUE 78

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement des Yvelines
56, avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles
tél : 01 39 07 78 66 / fax : 01 39 50 61 60
www.caue78.com / courriel : caue78@caue78.com

SDAP 78

Service départemental de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines
Architectes des bâtiments de France
7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
tél : 01 39 50 49 03 / fax : 01 30 21 76 18
courriel : sdap.yvelines@culture.gouv.fr

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage
tél : 01 39 56 78 48 / fax : 01 39 56 78 47
www.parc-naturel-chevreuse.fr
courriel : atelier.pnr-chevreuse@orange.fr

Parc naturel régional du Vexin français

Maison du Parc 95450 Théméricourt
tél : 01 34 48 66 10 / fax : 01 34 66 15 11
www.pnr-vexin-francais.fr
courriel : p.bodo@pnr-vexin-francais.fr

POUR CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Avant de vous engager dans votre projet, consulter les documents d'urbanisme appliqués à votre terrain auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

POUR LES AIDES AUX COLLECTIVITÉS ET AUX ENTREPRISES

ADEME Ile-de-France

Agence de l'environnement et de la maîtrise
de l'énergie
6-8, rue Jean-Jaurès
92807 Puteaux Cedex
tél : 01 49 01 45 47 / fax : 01 49 00 06 84
http://ile-de-france.ademe.fr

ARENE

Agence régionale de l'environnement
et des nouvelles énergies
94 bis, avenue de Suffren 75015 Paris
tél : 01 53 85 61 75 / fax : 01 40 65 90 41
www.areneidf.org

CONSEIL GENERAL 78

Pôle environnement
2 place André Mignot 78012 Versailles cedex
tél : 01 39 07 80 98
www.yvelines.fr

POUR UN CONSEIL TECHNIQUE LES ESPACES INFO-ENERGIE

ALME-SQY

Agence locale de maîtrise de l'énergie
de Saint-Quentin en Yvelines
6, rue Haroun Tazieff 78114 Magny-les-Hameaux
tél : 01 34 52 26 34 / www.energie-sqy.com

ENERGIES SOLIDAIRES

Agence conseil éco-construction Seine-Aval
Parc des Vignes
Rue Panhard Levassor 78570 Chanteloup-les-Vignes
tél : 01 39 70 23 06
courriel : contact@energies-solidaires.org

ECE

Espace Conseil Environnement
152 bis rue de Gassicourt 78200 Mantes-la-Jolie
tél : 01 30 63 36 55 / courriel : aece78@gmail.com

III CONSULTER TOUTES LES FICHES

A télécharger sur le site du CAUE 78

- N° 1 L'intégration architecturale des capteurs
- N° 2 Des capteurs solaires, oui mais avant...
- N° 3 L'énergie solaire, pour produire quoi ?
- N° 4 Comment ça fonctionne ?
- N° 5 En savoir plus sur les capteurs solaires
- N° 6 Placer les capteurs solaires... au soleil !
- N° 7 Quelle surface de capteurs ?
- N° 8 Comment mener votre projet ?
- N° 9 Capteurs solaires et documents d'urbanisme
- N° 10 Quelles aides pour favoriser les énergies renouvelables ?



Annexe 3 Palette chromatique de la directive

paysagère de Chartres

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (façades)

- Les ocres rouges

NCS 2020-Y60R RAL 050 70 20 WEBER 083 C 16, M 37, J 44, N 0 R 218, V 172, B 142	NCS 2010-Y50R* RAL 060 70 20* WEBER 222* C 18, M 28, J 38, N 0* R 216, V 188, B 159*
NCS 3020-Y70R RAL 040 60 20 WEBER 321 C 25, M 46, J 48, N 1 R 198, V 149, B 126	NCS 3020-Y50R WEBER 096 C 24, M 44, J 53, N 1 R 201, V 152, B 119
NCS 4020-Y60R RAL 050 60 20 WEBER 320 C 33, M 53, J 59, N 8 R 173, V 124, B 97	NCS 3030-Y50R RAL 050 60 30 WEBER 299 C 22, M 51, J 65, N 2 R 201, V 138, B 93
NCS 5020-Y60R RAL 050 50 20 WEBER 658 C 38, M 59, J 67, N 18 R 150, V 102, B 75	NCS 4030-Y60R RAL 050 50 30 WEBER 327 C 30, M 62, J 72, N 13 R 170, V 103, B 70

- Les ocres oranges

NCS 2020-Y40R RAL 060 70 30 WEBER 006 C 15, M 34, J 49, N 0 R 221, V 177, B 135	NCS 2010-Y40R* RAL 070 70 20* WEBER 012* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*
NCS 3020-Y40R RAL 080 60 20 WEBER 313 C 28, M 42, J 57, N 2 R 192, V 152, B 112	NCS 3020-Y30R WEBER 297 C 27, M 39, J 59, N 2 R 195, V 157, B 111
NCS 4020-Y40R WEBER 240 C 34, M 49, J 63, N 7 R 173, V 131, B 94	NCS 3030-Y30R RAL 060 60 30 WEBER 312 C 25, M 44, J 68, N 3 R 196, V 147, B 91
NCS 5020-Y40R RAL 060 50 20 WEBER 296 C 39, M 54, J 70, N 17 R 150, V 110, B 74	NCS 4030-Y40R RAL 060 50 30 WEBER 319 C 31, M 55, J 76, N 12 R 171, V 116, B 67

- Les ocres jaunes

NCS 2020-Y30R RAL 070 70 30 RAL 1001 WEBER 232 C 17, M 28, J 51, N 0 R 219, V 186, B 135	NCS 2020-Y10R* RAL 080 80 30* PRB 328* C 20, M 23, J 52, N 0* R 214, V 192, B 136*
NCS 3020-Y20R RAL 070 60 30 PRB 901 C 30, M 37, J 59, N 2 R 189, V 159, B 112	NCS 3020-Y10R RAL 080 70 30 WEBER 307 C 30, M 33, J 58, N 1 R 191, V 167, B 117
NCS 4020-Y20R RAL 075 60 30 PRB 023 C 35, M 43, J 66, N 6 R 173, V 141, B 93	NCS 3030-Y20R RAL 075 60 40 PRB 446 C 28, M 40, J 71, N 3 R 192, V 152, B 87
NCS 5020-Y20R RAL 075 50 30 WEBER 347 C 41, M 50, J 75, N 17 R 147, V 115, B 69	NCS 4030-Y20R RAL 070 60 30 WEBER 314 C 34, M 47, J 79, N 10 R 170, V 129, B 67

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (façades)

- Les neutres chauds

NCS 2010-Y30R*
RAL 075 80 10 *
RAL 075 80 20*

WEBER 215*
C 16, M 22, J 37, N 0*
R 221, V 199, B 166*

NCS 3010-Y10R
RAL 085 70 10
RAL 075 70 20

WEBER 600
C 32, M 30, J 47, N 1
R 186, V 172, B 139

NCS 3010-Y30R
RAL 075 20 20

WEBER 013
C 29, M 34, J 47, N 1
R 192, V 168, B 137

NCS 3005-Y50R
RAL 070 70 10

WEBER 605
C 33, M 33, J 38, N 1
R 183, V 168, B 152

NCS 5010-Y30R
RAL 060 50 10
RAL 1019

WEBER 615
C 44, M 47, J 60, N 12
R 147, V 124, B 96

NCS 4005-Y20R
RAL 085 60 10

WEBER 268
C 42, M 38, J 46, N 3
R 162, V 150, B 132

NCS 6005-Y50R
RAL 060 40 05
RAL 7006

WEBER 341
C 53, M 52, J 57, N 20
R 120, V 105, B 91

NCS 6502-Y C
RAL 080 40 05
RAL 7039

WEBER 661
60, M 51, J 56, N 23
R 103, V 101, B 90

- Les neutres froids

NCS 4010-Y10R
RAL 080 60 20
RAL 7034

WEBER 946
C 39, M 36, J 53, N 3
R 169, V 155, B 122

NCS 4010-R90B
RAL 240 60 05
RAL 7001

WEBER 644
C 56, M 39 J 33, N 2
R 128, V 142, B 15

NCS 4005-G80Y
RAL 110 60 10

WEBER 516
C 46, M 35, J 47, N 3
R 153, V 152, B 132

NCS 5010-B10G
RAL 220 50 10

WEBER 291
C 63, M 43 J 42, N 8
R 107, V 125, B 128

NCS 5010-G70Y
RAL 110 50 10
RAL 6013

WEBER 574
C 53, M 40, J 59, N 10
R 130, V 132, B 103

NCS 5502-B
RAL 240 50 05
RAL 704

WEBER 660
C 58, M 46, J 44, N 10
R 118, V 122, B 121

NCS 6005-G20Y
RAL 140 50 05

WEBER 950
C 62, M 45, J 55, N 17
R 103, V 113, B 100

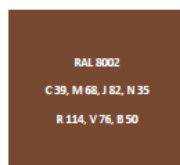
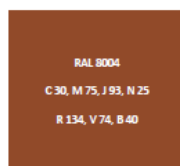
NCS 6005-R80B
RAL 260 40 05

WEBER 706
C 64, M 52 J 44, N 16
R 100, V 105, B 111

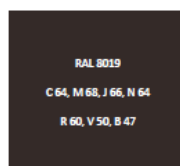
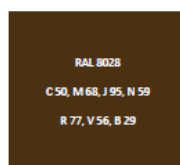
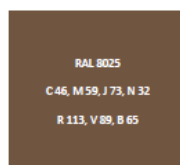
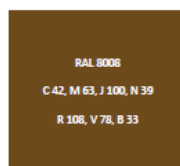
Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (façades)

- Les chauds

Les ocres rouges

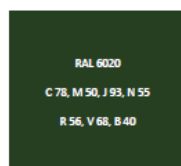
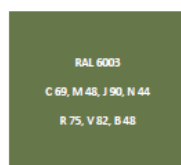
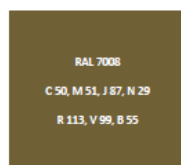
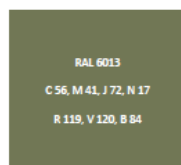
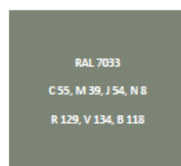


les bruns

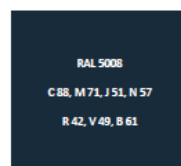
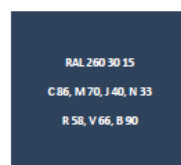
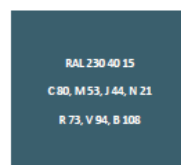
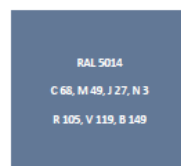


- Les froids

les verts

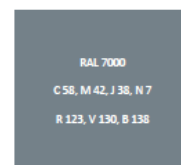
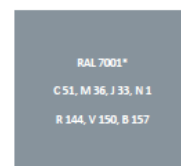


les bleus



- Les gris

les gris froids



les gris chauds



Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (toitures)

- Les chauds

- Les froids

- Les gris

RAL 7006 C 59, M 49, J 59, N 19 R 118, V 111, B 96	RAL 200 50 10 C 68, M 42, J 45, N 10 R 103, V 122, B 125	RAL 7031 C 68, M 51, J 47, N 19 R 95, V 103, B 109	RAL 7010 C 66, M 52, J 60, N 32 R 88, V 91, B 83
RAL 8002 C 39, M 68, J 82, N 35 R 114, V 76, B 50	RAL 6003 C 69, M 48, J 90, N 44 R 75, V 82, B 48	RAL 7015 C 70, M 59, J 52, N 34 R 80, V 81, B 86	RAL 7013 C 62, M 55, J 74, N 45 R 81, V 77, B 59
RAL 8028 C 50, M 68, J 95, N 59 R 77, V 56, B 29	RAL 6020 C 78, M 50, J 93, N 55 R 56, V 68, B 40	RAL 7016 C 78, M 64, J 59, N 57 R 53, V 57, B 59	
RAL 8015 C 37, M 86, J 100, N 56 R 86, V 42, B 20			

La palette chromatique - Zone réglementée pour l'implantation des pylônes

- Les verts



- Les gris froids



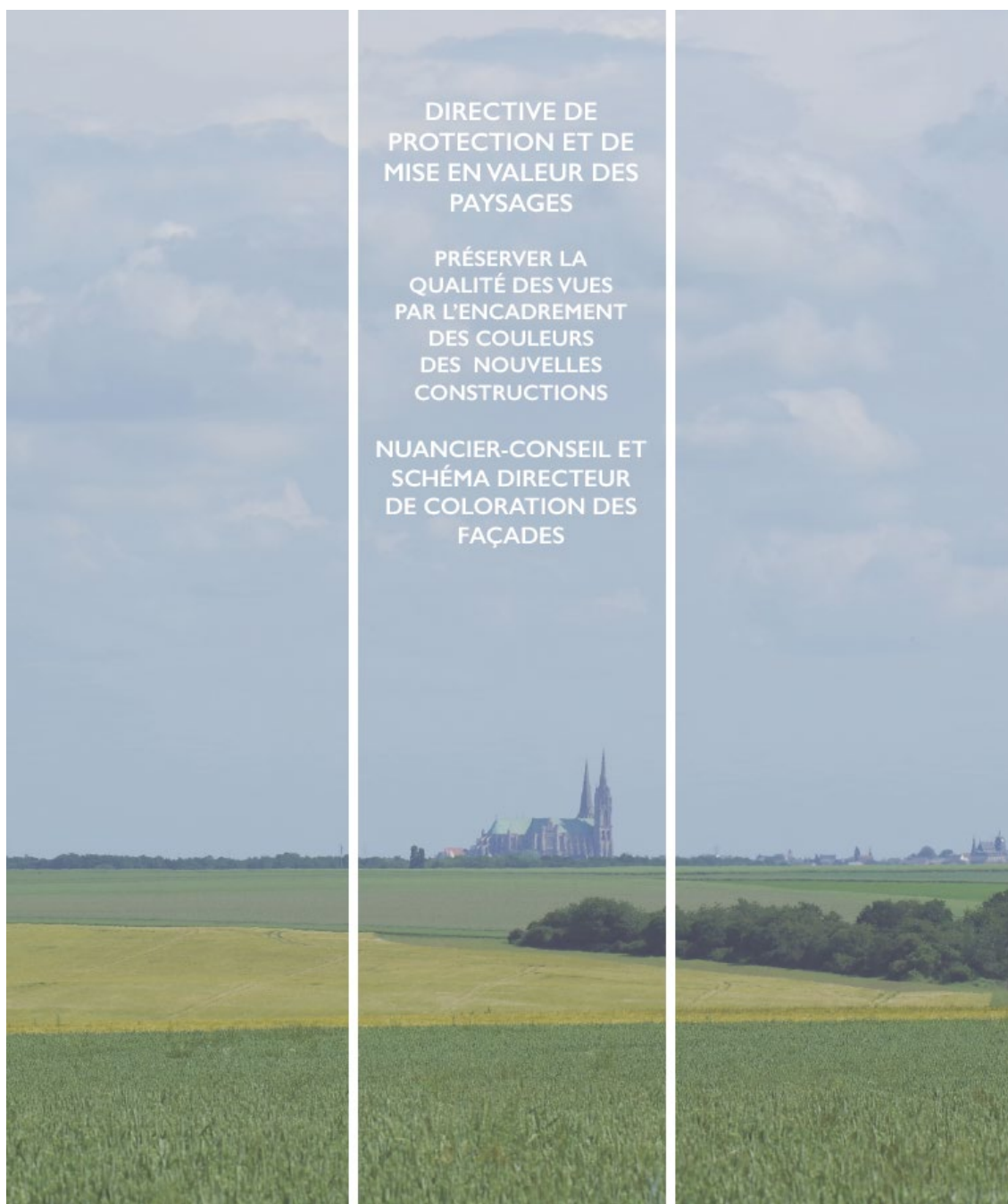
- Les gris chauds

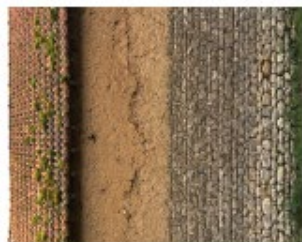
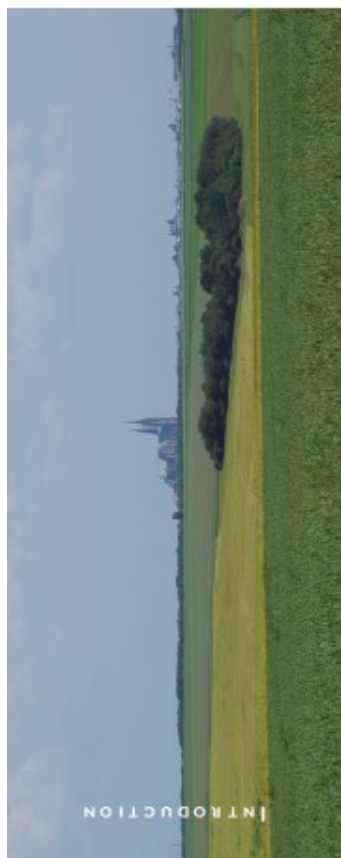


Annexe 4 Nuancier-conseil et schéma directeur

de coloration des façades de la directive

paysagère de Chartres





Présentation de l'étude

Un mot sur la Directive Paysagère de Chartres

La Directive Paysagère est le premier outil consacré de manière spécifique au paysage, domaine particulièrement complexe puisqu'il est constitué de réalités matérielles – structures paysagères ou éléments isolés – et de réalités immatérielles relevant de la perception sensible, en particulier visuelle, et de références culturelles liées à l'histoire des territoires. Les Directives paysagères mettent en place un système de protection sélectif et non systématique. Elles n'ont donc pas vocation à régir l'ensemble d'une zone mais seulement à préserver et à mettre en valeur les éléments structurants d'un territoire. A la fois normatives et pédagogiques, les Directives paysagères sont constituées d'orientations et principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme. D'autre part, elles comprennent un cahier de recommandations qui préconise des modalités de gestion et des savoir-faire. Ces Directives concernent des territoires remarquables par la qualité de leurs paysages. Ainsi, sur le territoire chartrois, la Directive paysagère doit guider le nécessaire développement du territoire pour qu'il preserve les vues et si possible, les valorise.

Les enjeux et les objectifs de la Directive

L'inscription de la cathédrale de Chartres sur la liste du Patrimoine mondial de l'Humanité dès 1979, parmi les premiers biens français inscrits, reconnaît à Notre-Dame de Chartres une Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), selon la terminologie adoptée par l'UNESCO. Cette inscription consacre son intérêt majeur devant la communauté internationale tout entière, dépassant largement les frontières locales et nationales. La Convention du Patrimoine mondial dont la France est signataire, engage les États à respecter et à préserver la Valeur Universelle Exceptionnelle du bien inscrit et à mettre en œuvre les actions nécessaires à sa préservation, sa protection et sa valorisation. Or cette qualification de VUE n'est pas irrévocable. L'évaluation périodique de l'état de conservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle, demandée tous les 6 ans par l'UNESCO et dont la dernière en date a été réalisée en 2013, a permis de rappeler que les vues lointaines représentaient un élément essentiel de l'identité et de la valorisation de ce bien inscrite. Ce fort enjeu patrimonial a conduit à la mise en œuvre de protections, d'abord ciblées sur le monument et le cœur urbain historique, puis désormais étendues aux vues rapprochées et lointaines sur la cathédrale.

Le périmètre du déploiement de la Charte paysagère

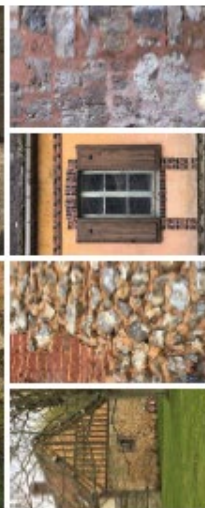
La cathédrale fait l'objet d'un premier classement au titre des Monuments historiques par son recensement sur la liste de 1862, qui inventorie les monuments tant d'intérêt historique qu'architectural. En 1963, la protection des vues avait été envisagée dans un premier projet d'extension du périmètre de protection des abords de la cathédrale. Sur ces bases, le projet d'une Directive paysagère, outil issu de la loi du 8 janvier 1993 sur la préservation des paysages, a été étudié dès 1997.

En 1983, une carte des faisceaux des vues remarquables sur la cathédrale est établie. En 2018, les nouveaux outils informatifs ont permis d'identifier l'ensemble des vues remarquables à préserver, lointaines ou rapprochées, sur la cathédrale de Chartres, depuis l'ensemble de l'aire visuelle. Sur ce périmètre et grâce à l'adhésion de l'ensemble des collectivités et EPCI concernées, le ministère de la Transition écologique et solidaire a pris un arrêté ministériel en date du 11 juin 2018 qui mène à bien la réflexion et conduit à l'actuelle Directive paysagère de protection des vues sur la cathédrale de Chartres.

Une palette chromatique inspirée et issue du terroir

La palette chromatique du territoire revêt un rôle important dans la composition et la perception du paysage. Les matériaux traditionnels offrent une palette de tonalités riches et colorées, pleine des couleurs naturelles de la terre, crue ou cuite, des torchis, plâs, silex ferrugineux, rognons, briques pâles, pigments naturels, ocres et oxydes de fer. A cette dimension de la couleur naturellement homogène s'ajoute celle de la valeur. Une intensité constante de teintes foncées est constatée. Quant à la saturation de la couleur, aucune qualité de couleur n'est franchement présente, ce qui garantit les passerelles entre des couleurs travaillées et leur harmonie générale.

L'éclaircissement constant de la palette générale est un phénomène de mode récurrent et une information culturelle essentielle. Les chapelles de bâtiments modernes tant agricoles que commerciaux ou d'habitation arborent des teintes blanches trop visibles qui soulignent leur présence dans le paysage. Les couleurs claires et tout particulièrement le blanc ont un très fort impact visuel dans le paysage, et ce, quel que soit le gâbril ou le volume des architectures. Le coin supérieur des pignons triangulaires, à l'angle des pentes de toiture d'un pignon, aura autant d'occurrence dans le paysage qu'un silo agricole ou un bâtiment artisanal ou industriel. Le blanc attrape et reflète la lumière solaire en renvoyant à l'œil une information agressive et dégoûtée.





L'application de la Directive

Une palette chromatique sur-mesure, pour atténuer l'impact visuel des constructions sur les vues majeures

Principe de base

Les principes de protection de la Directive vont orienter à l'avenir le développement du territoire. La maîtrise de la silhouette de la cathédrale dans l'horizon sans concurrence visuelle se traduira :

- par l'encadrement des hauteurs des constructions et des plantations, dans les cônes de vue
- par la définition d'une palette chromatique limitant les appels visuels concurrents, un nuancier-conseil et un schéma directeur de coloration
- par la définition des principes et de bonnes pratiques du végétal.

Cette brochure s'inscrira tout particulièrement à la bonne gestion de la couleur des architectures sur le territoire, avec un focus particulier sur la palette chromatique à respecter pour les façades des différents bords, qui sont d'habitation, agricoles, commerciales et industrielles. Cette attention portée à l'impact de la couleur dans le paysage est de nature à améliorer les appels visuels concurrents à une nouvelle perception optimale de la cathédrale, point de mire central mondial et centre d'inspiration universel réaffirmé, tant architectural que spirituel.

Couleur et valeur

Le traitement des constructions par la couleur permet une meilleure intégration paysagère, en évitant de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur le monument. Or la réflexion mène rapidement à la notion de valeur, les couleurs blanches se voyant de façon trop évidente dans le paysage.

Autrement dit, moins un bâtiment sera clair et moins il sera visible. C'est la raison pour laquelle la notion de couleur se substitue prioritairement la notion de valeur, c'est-à-dire un indice de clarté.

Compte-tenu de la mesure de clarté des pierres dont Notre-Dame de Chartres est constituée, et afin de ne pas restreindre en concurrence avec sa perception, les bâtiments devront être plus foncés que l'indice de luminosité relevé sur la cathédrale.

Plus un indice de luminosité est élevé et plus la couleur est claire. L'indice de luminosité des nouvelles architectures devra donc être inférieur à Y 35, l'indice de la cathédrale.

La définition d'un nuancier de couleurs qui guide la maîtrise de la couleur est possible dès lors que l'intégration des bâtiments dans le paysage permet de préserver la qualité visuelle sur la cathédrale. La présente brochure a pour objectif de présenter les éléments de principe et de détailler la méthodologie de la palette chromatique.

Champ d'application

La palette chromatique s'applique dans les cônes de vues majeures à toutes les nouvelles constructions :

- situées en périphérie des zones agglomérées.
- émergeant du vallon urbain déjà existant ou particulièrement visibles par un effet de relief.

Dans la zone de l'agglomération chartreuse, le nuancier s'applique à toute nouvelle construction interposée par un cône de vue et située entre la limite urbaine et la limite de la zone agglomérée (ronds, futurs A154). L'application de cette palette ne se substitue pas aux autres réglementations en vigueur en termes de couleurs, notamment pour les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Modalités d'application

La palette chromatique s'applique à toute nouvelle construction concernée par le champ d'application. Les zones concernées par un zonage patrimonial (A007, ZPPAUP, PCN...) ne sont pas concernées par cette palette, les constructions nouvelles dans ces zones sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les constructions d'habitat individuel doivent être conformes aux prescriptions de l'indice de luminosité (inférieur à Y 35) et à la palette chromatique proposée par la Directive et servant de référence à la coloration des façades architecturales.

La cathédrale, référentiel et point de mire

La couleur dépend de plusieurs paramètres, la teinte (ou tonalité), la luminosité (ou clarté) et la saturation (ou pureté) :

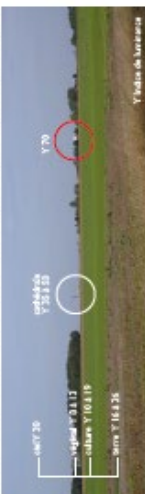
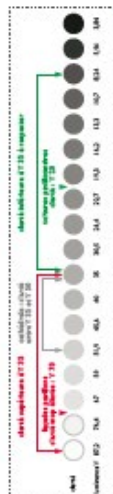
- la **teinte**, appelée aussi tonalité, est la qualité chromatique (sa longueur d'onde perçue) qui distingue une couleur d'une autre. C'est par exemple ce qui différencie le bleu du rouge.
- la **luminosité** est le niveau de clarté d'une teinte. Les couleurs se répartissent sur une échelle de luminosité qui va du noir au blanc, avec, comme extrêmes, le blanc et le noir.
- la **saturation** est le niveau de pureté d'une teinte, de parfaite à partielle. Quand on mélange deux couleurs pures, on les topasque en les cassant, afin de perdre en saturation. La perte de saturation (passi appelée désaturation) s'opère également par mélange avec du blanc, du noir ou tout autre type de couleur.

Point d'orgue du paysage urbain et des campagnes alentour, la silhouette de la cathédrale est le centre de gravité du vert-de-gris de sa toiture en cuivre doit servir de point de référence en termes de valeur pour la définition des gammes colorées de ce projet. La cathédrale est le point de mire sur laquelle se concentrent tous les regards et sert de référentiel à l'étude.

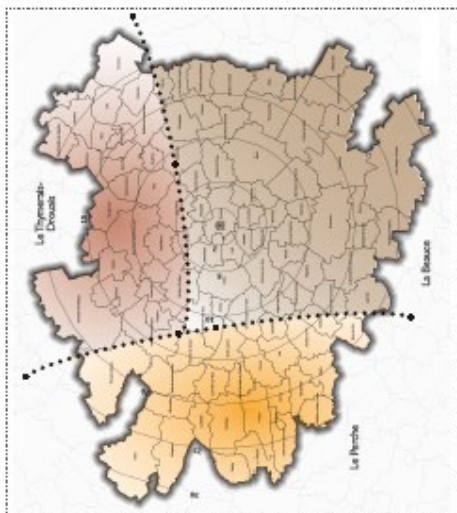
L'étalement de la luminosité par rapport à celle de la cathédrale : une analyse du paysage par ses contrastes de clarté

Le niveau de clarté des pierres de la cathédrale, ainsi que sa toiture sur laquelle le regard converge, servent de point de calibrage à la désaturation de l'indice de luminosité qui doit être respecté :

- **supérieure à Y 50**, la luminosité de toute construction sera trop claire, trop blanche, trop contrastée et nuira à la visibilité du monument ainsi qu'à la qualité du paysage.
- **entre Y 35 et Y 50**, la luminosité sera comprise entre celle de la cathédrale et celle du paysage environnant. Pour les monuments existants, son écart dans le paysage, toute autre luminosité doit lui être inférieure.
- **inférieure à Y 35**, la luminosité permettra à toute construction de se fonder au niveau dans son paysage immédiat, son environnement.



La palette générale du territoire



la régionalisation de la palette selon 3 territoires de référence : 3 territoires, 3 paysages...

La Beauce, avec son vaste paysage d'horizons infinis et de champs ouverts, le Drouais-Thimerais annonçant le plateau boisé de Rambouillet, les collines du Perche sont de grands territoires dans lesquels le bâti ancien, les matériaux de construction locaux et l'art de bâtir des hommes ont laissé la signature d'architectures typiques, aux fortes caractéristiques régionales. Ces particularités de l'architecture traditionnelle sont visibles dans des usages spécifiques de couleurs et certains nuances locales.

C'est la raison pour laquelle la palette des couleurs de façades établie pour l'ensemble de la vaste plaine chartraine a été affinée et régionalisée, selon que l'on se trouve en Beauce, en Thimerais-Drouais ou dans le Perche.

Ce sont des disparités légères mais cependant essentielles pour le respect des qualités chromatiques des paysages authentiques à préserver ou à valoriser.

Les couleurs des façades de l'habitat traditionnel

L'utilisation de la couleur, en fonction de leur indice Y de luminosité, sera conditionnée à la situation du bâtiment. Les architectures directement positionnées dans les cônes de vue sensibles orientés sur la cathédrale, et colorées avec les teintes suivies d'un° devront opter pour un essaiage complémentaire en jaune (voir p.8), afin de réduire leur visibilité et leur impact dans le grand paysage.

Toutes les autres architectures (industrielles, commerciales et agricoles) pourront y avoir recours, dans le cas où elles présentent des sous-bassements ou des surfaces traitées en enduits.

les traditionnels ocres orangés				les contemporains ocres jaunes				les contemporains autres chauds				les contemporains neutres froids			
3020-Y60R	3020-Y70R	4020-Y60R	5020-Y60R	3020-Y40R	3020-Y70R	4020-Y70R	5020-Y70R	3010-Y70R	3010-Y70R	4010-Y70R	5010-Y70R	4010-Y10R	4010-Y10R	4010-Y10R	4010-Y10R
3020-Y60R	3020-Y70R	4020-Y60R	5020-Y60R	3020-Y40R	3020-Y70R	4020-Y70R	5020-Y70R	3010-Y70R	3010-Y70R	4010-Y70R	5010-Y70R	4010-Y10R	4010-Y10R	4010-Y10R	4010-Y10R
4020-Y60R	4020-Y70R	5020-Y60R	5020-Y60R	4020-Y40R	4020-Y70R	5020-Y70R	5020-Y70R	4010-Y70R	4010-Y70R	5010-Y70R	5010-Y70R	5010-Y10R	5010-Y10R	5010-Y10R	5010-Y10R
5020-Y60R	5020-Y70R	5020-Y60R	5020-Y60R	5020-Y40R	5020-Y70R	5020-Y70R	5020-Y70R	5010-Y70R	5010-Y70R	5010-Y70R	5010-Y70R	5010-Y10R	5010-Y10R	5010-Y10R	5010-Y10R

Les particularités locales de l'architecture traditionnelle des trois grands territoires



La Beauce

Habits régionaux en grandes fermes aux murs de briques rouges et de briques jaunes, et toitures en terre cuite, brique et torchis, millot terre et paille, aux toitures torchées sobres. Une palette d'une grande richesse harmonisée par la situation des briques, torches, murs, toitures, etc., créant de très belles couleurs et contrastes de tons sobres.



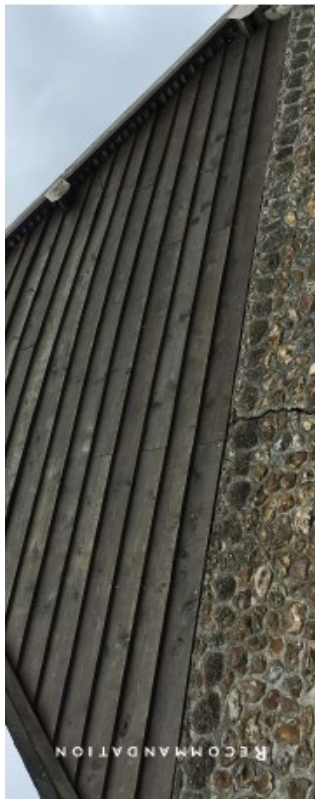
Le Thimerais-Drouais

Les murs de pierre calcaire régionaux sont peints en blanc ou en blanc cassé, avec des toitures en terre cuite, brique et torchis, millot terre et paille, aux toitures torchées sobres. Une palette d'une grande richesse harmonisée par la situation des briques, torches, murs, toitures, etc., créant de très belles couleurs et contrastes de tons sobres.



Le Perche

Chapelle dans le bocage, en habitat aux enduits blancs et à la toiture en terre cuite, brique et torchis, millot terre et paille, aux toitures torchées sobres. Une palette d'une grande richesse harmonisée par la situation des briques, torches, murs, toitures, etc., créant de très belles couleurs et contrastes de tons sobres.



L'essentage traditionnel

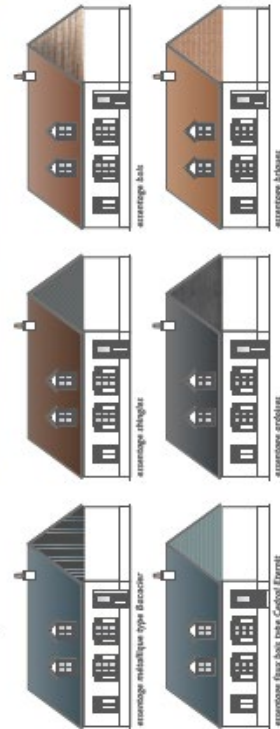
L'importance du traitement des façades-pignons

Certains pignons d'habitations, et tout particulièrement dans l'habitat pavillonnaire, s'avèrent trop durs et trop visibles dans le paysage. C'est pourquoi, dans ce cas, lorsqu'il s'agit du grand paysage, l'œil perçoit au loin des chalets de petits triangles blancs. Plutôt que de répliquer ou reproduire ces pignons émergents, une solution pratique, rapide et économique est d'opter pour la technique d'une double pose des pignons visibles, avec la pose d'un essentage bois, zinc-tôle, brique, parement métallique, la construction sous toitures.

Pourquoi ne pas profiter de cette opportunité de réaliser l'essentage d'un pignon pour aller l'esthétique à l'utile et fonder une solution complémentaire d'isolation thermique extérieure ?...

Une solution contemporaine inspirée de la tradition de construire Principe de base

L'essentage est une technique traditionnelle ancienne de protection supplémentaire des façades les plus exposées aux intempéries, par une seconde pose rajoutée en façade, afin de la doubler de matériaux de protection (bois, alu, zinc, plaque goudronnée etc...). Cette technique d'essentage favorise en outre une meilleure isolation du bâti contemporain.



Directive de protection et mise en valeur des paysages

8

La couleur des bâtiments d'habitation, l'habitat pavillonnaire : une histoire d'harmonies

Harmonies chaudes ou froides, qu'elles soient les années, qu'elles soient l'esprit, traditionnel ou contemporain, les façades de l'architecture pavillonnaire trouveront dans la palette des couleurs proposées une réponse personnelle, adaptée à chacun des besoins des propriétaires, garante d'une cohérence finale et d'un résultat esthétique harmonieux. La palette est harmonisée et permet des combinaisons variées de couleurs.



La couleur des bâtiments d'habitation, l'habitat collectif : une histoire d'harmonies

Pour les petits immeubles résidentiels, ce petit habitat collectif sera coloré en favorisant les nuances chaudes & médianes, dans le traitement vertical des façades, afin de valoriser l'impression visuelle d'un paroi plus large, à l'échelle de l'architecture traditionnelle et conserver un esprit de maisons mitoyennes et de voisinage.

Pour les grands bâtiments collectifs d'habitation, tour ou barre, la couleur atténue l'impact des vastes ensembles architecturaux en corrigeant la perception de l'immensité, en créant un rythme des plus grands immeubles.



Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres

9



La palette industrielle

Les couleurs et matériaux de l'architecture industrielle, commerciale et agricole

Les architectures industrielles, commerciales ou agricoles utilisent le plus souvent des bardages métalliques, laques ou laqués bruts, couleur métal, dont la gamme des coloris disponibles est restreinte. Il est donc du nuancier RAL K5, majoritairement utilisé dans l'industrie et le bâtiment. Pour proposer de nouvelles couleurs n'existait pas dans le nuancier RAL K5, certaines références complémentaires sont extraites du nuancier RAL Design System.

Proposer principalement les références de la gamme RAL permet de faciliter le choix et d'éviter les problèmes d'approvisionnement des matériaux de peinture ou d'habillage des façades, pour le cas de réparations, d'entretien ou d'extension de bâtiments. Cette palette de couleurs est destinée aux bâtiments commerciaux, industriels, qu'ils soient isolés ou regroupés sur les territoires des zones d'activités.

NB : malgré le soin apporté à la rédaction de cette édition, les couleurs imprimées ne sont pas parfaites. Merci de se référer aux relations NCS et RAL indiquées.

Une palette chromatique sur-mesure, pour atténuer l'impact visuel des constructions techniques et industrielles



couleur	les chauds	les froids	les neutres
les chauds	RAL 8004	RAL 8008	RAL 8010
les froids	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8005
les neutres	RAL 8001	RAL 8006	RAL 8007
les chauds	RAL 8009	RAL 8011	RAL 8012
les froids	RAL 8013	RAL 8014	RAL 8015
les neutres	RAL 8016	RAL 8017	RAL 8018
les chauds	RAL 8019	RAL 8020	RAL 8021
les froids	RAL 8022	RAL 8023	RAL 8024
les neutres	RAL 8025	RAL 8026	RAL 8027
les chauds	RAL 8028	RAL 8029	RAL 8030
les froids	RAL 8031	RAL 8032	RAL 8033
les neutres	RAL 8034	RAL 8035	RAL 8036
les chauds	RAL 8037	RAL 8038	RAL 8039
les froids	RAL 8040	RAL 8041	RAL 8042
les neutres	RAL 8043	RAL 8044	RAL 8045
les chauds	RAL 8046	RAL 8047	RAL 8048
les froids	RAL 8049	RAL 8050	RAL 8051
les neutres	RAL 8052	RAL 8053	RAL 8054
les chauds	RAL 8055	RAL 8056	RAL 8057
les froids	RAL 8058	RAL 8059	RAL 8060
les neutres	RAL 8061	RAL 8062	RAL 8063
les chauds	RAL 8064	RAL 8065	RAL 8066
les froids	RAL 8067	RAL 8068	RAL 8069
les neutres	RAL 8070	RAL 8071	RAL 8072
les chauds	RAL 8073	RAL 8074	RAL 8075
les froids	RAL 8076	RAL 8077	RAL 8078
les neutres	RAL 8079	RAL 8080	RAL 8081
les chauds	RAL 8082	RAL 8083	RAL 8084
les froids	RAL 8085	RAL 8086	RAL 8087
les neutres	RAL 8088	RAL 8089	RAL 8090
les chauds	RAL 8091	RAL 8092	RAL 8093
les froids	RAL 8094	RAL 8095	RAL 8096
les neutres	RAL 8097	RAL 8098	RAL 8099
les chauds	RAL 8100	RAL 8101	RAL 8102
les froids	RAL 8103	RAL 8104	RAL 8105
les neutres	RAL 8106	RAL 8107	RAL 8108
les chauds	RAL 8109	RAL 8110	RAL 8111
les froids	RAL 8112	RAL 8113	RAL 8114
les neutres	RAL 8115	RAL 8116	RAL 8117
les chauds	RAL 8118	RAL 8119	RAL 8120
les froids	RAL 8121	RAL 8122	RAL 8123
les neutres	RAL 8124	RAL 8125	RAL 8126
les chauds	RAL 8127	RAL 8128	RAL 8129
les froids	RAL 8130	RAL 8131	RAL 8132
les neutres	RAL 8133	RAL 8134	RAL 8135
les chauds	RAL 8136	RAL 8137	RAL 8138
les froids	RAL 8139	RAL 8140	RAL 8141
les neutres	RAL 8142	RAL 8143	RAL 8144
les chauds	RAL 8145	RAL 8146	RAL 8147
les froids	RAL 8148	RAL 8149	RAL 8150
les neutres	RAL 8151	RAL 8152	RAL 8153
les chauds	RAL 8154	RAL 8155	RAL 8156
les froids	RAL 8157	RAL 8158	RAL 8159
les neutres	RAL 8160	RAL 8161	RAL 8162
les chauds	RAL 8163	RAL 8164	RAL 8165
les froids	RAL 8166	RAL 8167	RAL 8168
les neutres	RAL 8169	RAL 8170	RAL 8171
les chauds	RAL 8172	RAL 8173	RAL 8174
les froids	RAL 8175	RAL 8176	RAL 8177
les neutres	RAL 8178	RAL 8179	RAL 8180
les chauds	RAL 8181	RAL 8182	RAL 8183
les froids	RAL 8184	RAL 8185	RAL 8186
les neutres	RAL 8187	RAL 8188	RAL 8189
les chauds	RAL 8190	RAL 8191	RAL 8192
les froids	RAL 8193	RAL 8194	RAL 8195
les neutres	RAL 8196	RAL 8197	RAL 8198
les chauds	RAL 8199	RAL 8200	RAL 8201
les froids	RAL 8202	RAL 8203	RAL 8204
les neutres	RAL 8205	RAL 8206	RAL 8207
les chauds	RAL 8208	RAL 8209	RAL 8210
les froids	RAL 8211	RAL 8212	RAL 8213
les neutres	RAL 8214	RAL 8215	RAL 8216
les chauds	RAL 8217	RAL 8218	RAL 8219
les froids	RAL 8220	RAL 8221	RAL 8222
les neutres	RAL 8223	RAL 8224	RAL 8225
les chauds	RAL 8226	RAL 8227	RAL 8228
les froids	RAL 8229	RAL 8230	RAL 8231
les neutres	RAL 8232	RAL 8233	RAL 8234
les chauds	RAL 8235	RAL 8236	RAL 8237
les froids	RAL 8238	RAL 8239	RAL 8240
les neutres	RAL 8241	RAL 8242	RAL 8243
les chauds	RAL 8244	RAL 8245	RAL 8246
les froids	RAL 8247	RAL 8248	RAL 8249
les neutres	RAL 8250	RAL 8251	RAL 8252
les chauds	RAL 8253	RAL 8254	RAL 8255
les froids	RAL 8256	RAL 8257	RAL 8258
les neutres	RAL 8259	RAL 8260	RAL 8261
les chauds	RAL 8262	RAL 8263	RAL 8264
les froids	RAL 8265	RAL 8266	RAL 8267
les neutres	RAL 8268	RAL 8269	RAL 8270
les chauds	RAL 8271	RAL 8272	RAL 8273
les froids	RAL 8274	RAL 8275	RAL 8276
les neutres	RAL 8277	RAL 8278	RAL 8279
les chauds	RAL 8280	RAL 8281	RAL 8282
les froids	RAL 8283	RAL 8284	RAL 8285
les neutres	RAL 8286	RAL 8287	RAL 8288
les chauds	RAL 8289	RAL 8290	RAL 8291
les froids	RAL 8292	RAL 8293	RAL 8294
les neutres	RAL 8295	RAL 8296	RAL 8297
les chauds	RAL 8298	RAL 8299	RAL 8300

10 Directive de protection et mise en valeur des paysages

La couleur des bâtiments industriels, commerciaux et agricoles : une histoire de mimétisme

Pour que ces bâtiments n'impactent pas la lisibilité du paysage, une analyse sommaire de leur contexte permettra d'apprécier les conditions de leur implantation. Ceux-ci doivent s'intégrer en caméléon avec les paysages qui les entourent et les accueillir. Le bon sens commande de choisir des colorations d'inspiration végétale pour des bâtiments entourés de végétation ou implantés en zones boisées, champêtres ou végétalisées. Les bâtiments isolés opèrent pour les couleurs les plus proches de la nature, chaque bâtiment devant se fondre dans son contexte, épouser les couleurs de ciel ouvert et d'horizons infinis, de végétation ou de terres labourées sur lesquelles il est implanté. Minimiser dans le paysage l'impact visuel des architectures d'usage techniques, construites avec les solutions et les matériaux industriels, implique de fonder autant que possible le bâti dans son environnement, dans une démarche de camouflage.

Les couleurs de toitures des bâtiments industriels, commerciaux et agricoles

les chauds	les neutres	les froids
RAL 7005	RAL 7006	RAL 7007
RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013
RAL 7014	RAL 7015	RAL 7016
RAL 7017	RAL 7018	RAL 7019
RAL 7020	RAL 7021	RAL 7022
RAL 7023	RAL 7024	RAL 7025
RAL 7026	RAL 7027	RAL 7028
RAL 7029	RAL 7030	RAL 7031
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7038	RAL 7039	RAL 7040
RAL 7041	RAL 7042	RAL 7043
RAL 7044	RAL 7045	RAL 7046
RAL 7047	RAL 7048	RAL 7049
RAL 7050	RAL 7051	RAL 7052
RAL 7053	RAL 7054	RAL 7055
RAL 7056	RAL 7057	RAL 7058
RAL 7059	RAL 7060	RAL 7061
RAL 7062	RAL 7063	RAL 7064
RAL 7065	RAL 7066	RAL 7067
RAL 7068	RAL 7069	RAL 7070
RAL 7071	RAL 7072	RAL 7073
RAL 7074	RAL 7075	RAL 7076
RAL 7077	RAL 7078	RAL 7079
RAL 7080	RAL 7081	RAL 7082
RAL 7083	RAL 7084	RAL 7085
RAL 7086	RAL 7087	RAL 7088
RAL 7089	RAL 7090	RAL 7091
RAL 7092	RAL 7093	RAL 7094
RAL 7095	RAL 7096	RAL 7097
RAL 7098	RAL 7099	RAL 7100

Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres



Les harmonies industrielles

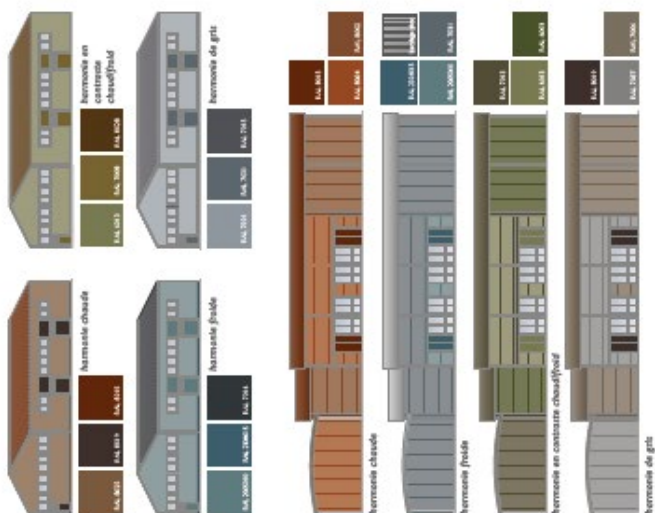
La couleur des bâtiments industriels, commerciaux et agricoles : enseignes, identités et raisons sociales

Une analyse sommaire de leur contexte permettra d'apprécier les conditions de l'implantation des bâtiments industriels et commerciaux, ainsi que l'impact de leur image de marque.

Dans le cas d'une couleur d'identité forte, plutôt que de l'implanter sur toute la longueur du bâtiment, il est conseillé de la localiser sur une surface limitée et choisie pour son impact visuel ou sa fonctionnalité (entrée principale, accès...).

L'horizontalité du bâtiment sera traitée dans des teintes neutres, froides, froides et sobres de couleurs de couleurs afin d'être aussi discrètes que possible. L'horizontale sera limitée à un seul point d'impact principal (enseigne, couleur d'identité, logo...).

La couleur des bâtiments d'activités



La couleur des bâtiments commerciaux



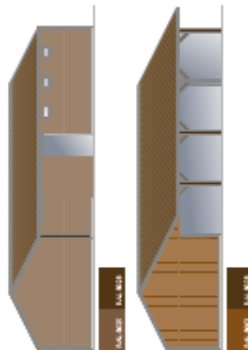
La couleur des bâtiments industriels



Comment composer une harmonie chaude ?

[illegible]

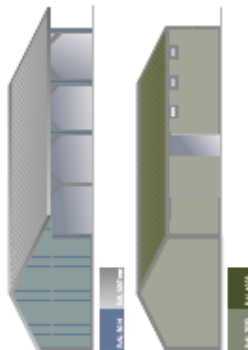
Le principe d'un camouflage chaud est d'associer exclusivement les couleurs chaudes de la palette des façades avec des références chaudes de la palette des toitures : les couleurs de terres cuites (brûques, tuiles...), les nuances des terres chaudes (ocre, terracotta, terracotta), les bruns chauds des troncs d'arbres et les teintes chaleureuses des pierres minérales naturels et de la terre cuite des toitures.



Comment composer une harmonie froide ?

Un carnaïssi froid se construit en associant entre elles les 10 couleurs froides de la palette des fapades (ici les colonnes des bleus et des verts) avec les froids et les gris de la palette des couleurs. Les bleus se réfèrent à la diversité des ciels immenses des plaines de la Beauce, aux variations de verts des paysages naturels, entre cultures agricoles, bocages et forêts.

Year	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
2000	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100

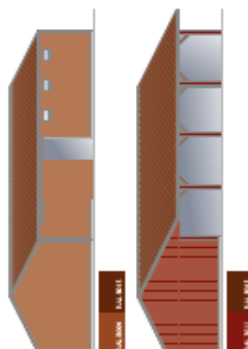


— **10** —

Year	2008	2009	2010	2011	2012
2008	100	100	100	100	100
2009	100	100	100	100	100
2010	100	100	100	100	100
2011	100	100	100	100	100
2012	100	100	100	100	100

Comment composer une harmonie en contraste chaud/froid ?

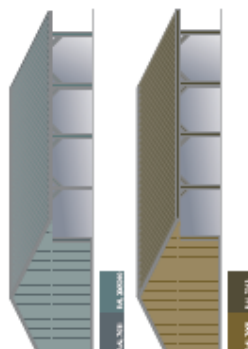
Composer un contraste chaud/froid consiste à utiliser sur une façade une teinte chaude (rouges, oranges, bruns...) avec une toiture de couleur froide (bleus, gris froids, verts végétaux...) ou inversement. Ce type d'harmonie peut donc être créé avec la totalité de la palette, tant qu'elle oppose des couleurs chaudes et des couleurs froides.



Comment composer une harmonie de gris ?

Le principe est d'utiliser les redondances neuronales et grises parmi les redondances RAL proposées dans la gamme : les données sont traitées dans une solution de type consensuelle reliant les grés de la gamme. Ces mélanges de grés colorés sont achromatiques ont la qualité de base fondée parfaitement dans la diversité des valeurs du passage.

Color	L*		a*		b*		D50 illuminant	2 degree observer	Density
	1	2	1	2	1	2			
100% Black	39.12	12.96	-13.24	34.26	9.29	18.11	D50	2 degree	0.05
90% Black	42.02	13.26	-11.99	33.43	8.29	17.32	D50	2 degree	0.09
80% Black	45.76	13.70	-10.56	32.29	7.02	16.19	D50	2 degree	0.15
70% Black	50.88	14.29	-8.79	30.81	5.45	14.70	D50	2 degree	0.22
60% Black	57.24	14.96	-6.94	28.86	3.81	12.92	D50	2 degree	0.36
50% Black	65.06	15.81	-5.13	26.30	2.35	10.70	D50	2 degree	0.51
40% Black	75.05	16.82	-3.44	23.16	1.19	8.29	D50	2 degree	0.75
30% Black	86.96	17.99	-1.99	19.43	0.53	5.66	D50	2 degree	1.06
20% Black	98.42	19.37	-0.94	15.07	0.23	3.44	D50	2 degree	1.43
10% Black	109.25	20.96	-0.43	10.24	0.08	1.99	D50	2 degree	1.86
90% White	97.06	18.11	1.13	3.44	0.08	0.53	D50	2 degree	0.05
80% White	92.02	16.19	0.53	2.35	0.04	0.36	D50	2 degree	0.09
70% White	87.34	14.70	0.22	1.61	0.02	0.22	D50	2 degree	0.15
60% White	83.09	12.92	0.08	0.82	0.01	0.08	D50	2 degree	0.22
50% White	79.22	10.70	0.01	0.23	0.00	0.01	D50	2 degree	0.36
40% White	75.81	8.29	0.00	0.08	0.00	0.00	D50	2 degree	0.51
30% White	72.86	5.66	0.00	0.01	0.00	0.00	D50	2 degree	0.75
20% White	70.42	3.44	0.00	0.00	0.00	0.00	D50	2 degree	1.06
10% White	68.58	1.99	0.00	0.00	0.00	0.00	D50	2 degree	1.43
0% White	66.24	0.53	0.00	0.00	0.00	0.00	D50	2 degree	1.86



Les informations pratiques de la palette chromatique

De façon pratique, les références des teintes sont exprimées dans différents systèmes de mesure, de contrôle et de codification de la couleur, afin d'être facilement utilisables tant par les particuliers que par les professionnels. Les systèmes de codification proposés sont :
- les NCS, RAL Design System et RAL KS.
Ces 3 systèmes sont connus des professionnels, fabricants de peintures et entreprises réalisant des mises à la teinte sur mesure, à l'aide de machines à sérier. Pour le bon respect des couleurs à reproduire, il conviendra d'indiquer pour les teintes à contretyper leurs références dans les systèmes NCS ou RAL, au moment de la commande des peintures sur-mesure.

Contact :
DREAL
6, rue Charles de Coulomb
45000 Orléans

Conception du nuancier-conseil
Conception graphique :
Atelier 3D couleur
61, rue de Lancry
75010 Paris

Crédit photographique :
DREAL, Atelier 3D couleur

Couleurs officielles NCH CONTRACTUALIS, le nuancier NCS, le nuancier RAL ou NCS.



**Annexe 4 Palette végétale de la directive de
protection et de Mise en valeur des paysages -
Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres**

- La palette végétale - Planter dans les cônes de vue en respectant la limitation des hauteurs des constructions et des végétaux

Cette liste détaille les végétaux de la flore locale, classés par taille à l'âge adulte (pour un port libre).

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Ruscus aculeatus L.	Fragon petit-houx			x	1
Daphne laureola L.	Daphné lauréole	x	x	x	2
Rosa arvensis Huds.	Rosier des champs	x	x	x	2
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereau	x	x	x	2
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	x	x	x	2
Cytisus scoparius (L.) Link	Genêt à balais	x	x	x	3
Viburnum lantana L.	Viorne lantane	x	x		3
Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Aubépine épineuse	x	x	x	3
Ligustrum vulgare L.	Troène	x	x	x	3
Prunus spinosa L.	Prunellier	x	x	x	4
Ulex europaeus L.	Ajonc d'Europe		x	x	4
Corylus avellana L.	Noisetier	x	x	x	4
Crataegus germanica (L.) Kuntze	Néflier			x	4
Viburnum opulus L.	Viorne obier	x	x	x	4
Frangula alnus Mill.	Bourdaie	x	x	x	5
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	x	x	x	5
Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif	x	x	x	5
Cornus mas L.	Cornouiller mâle	x			6
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	x	x	x	6
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux	x	x	x	6
Salix cinerea L.	Saule cendré	x	x	x	6
Buxus sempervirens L.	Buis	x	x		8
Ilex aquifolium L.	Houx		x	x	10
Juniperus communis L.	Genévrier commun	x	x		10

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Sambucus nigra L.	Sureau noir	x	x	x	10
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine monogyne	x	x	x	10
Prunus mahaleb L.	Cerisier de Sainte-Lucie	x	x		12
Acer campestre L.	Erable champêtre	x	x	x	15
Salix caprea L.	Saule marsault	x	x	x	18
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseleurs			x	20
Betula pubescens Ehrh.	Bouleau pubescent			x	20
Populus tremula L.	Tremble	x	x	x	20
Salix alba L.	Saule blanc	x	x	x	25
Carpinus betulus L.	Charme	x	x	x	25
Quercus pubescens Willd.	Chêne pubescent	x	x		25
Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier torminal	x	x	x	25
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux	x	x	x	25
Prunus avium L.	Merisier	x	x	x	25
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux	x	x	x	25
Castanea sativa Mill.	Châtaignier		x	x	25
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles		x	x	30
Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles	x	x		35
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	x	x	x	35
Quercus petraea Liebl.	Chêne sessile	x	x	x	40
Hedera helix L.	Lierre	x	x	x	plante grimpante
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois	x	x	x	plante grimpante
© Conservatoire botanique national du bassin parisien					
