

Commune de

Le Coudray

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 9 juillet 1986

Élaboration du Plu prescrite le 12 septembre
2011

Plu arrêté le 14 mai 2012

Plu approuvé le 10 décembre 2012



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal du 10 décembre 2012
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune du Coudray

Le maire, Dominique Soulet

Règlement

Date :

26 novembre 2012

Phase :

Approbation

3

Mairie du **Coudray** 32 rue du Gord (28630)

Tél. : 02 37 28 17 14, fax : 02 37 30 17 60

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

Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3 Division du territoire en zones.....	4
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	4
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	7
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	7
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	7
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	11
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	12
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	12
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	13
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc.....	18
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	18
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	18
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	24
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue.....	25
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	25
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	25
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	28
Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux.....	29
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	29
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	29
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	33
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU.....	35
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	35
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	36
Chapitre VII - Règles applicables à la zone A.....	38
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	38
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	38
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	41
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N.....	43
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	43
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	44
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	47
Annexe 1 : liste de végétaux pour haies adaptés au Coudray.....	48

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 Champ d'application territorial

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

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés.

Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir.

Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

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

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

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

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

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

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

Article 3 Division du territoire en zones

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

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants : Ua, Ub et Uba, Uc, Uca et Ucb, Ue et Ueh, Ux et Uxa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone 2 AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N, et ses secteurs Nl et Nv, auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au document graphique par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Caractère de la zone

Section I	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Section II	Conditions de l'occupation du sol
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
Section III	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Article 4 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles

sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

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

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

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

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

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

1. Les constructions, installations et travaux divers à usage agricole sont autorisés s'il s'agit d'annexes et d'extensions d'une exploitation agricole existante ;
2. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non) ;
3. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23 ;
4. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003 ;
5. les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la vie collective. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile : un 2^e accès peut être autorisé sur demande justifiée et si cet accès ne nuit pas à la sécurité et à la cohérence de l'aménagement urbain en termes de circulation, de stationnement et d'environnement.

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

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

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

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et opérations **groupées** : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Autres constructions :

- elles peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas de recul il sera de 2 m minimum. De plus, la construction principale doit être contenue dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ;
- par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, cyclables, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Des reculs d'une distance au moins égale à 1 m peuvent être admis pour les constructions implantées à l'alignement afin d'éviter des plans de façade trop linéaires.

L'alignement sur rue devra être marqué par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11 dans les cas de constructions implantées en recul par rapport aux voies. Cette obligation s'impose également dans le cas d'une construction implantée à l'alignement qui ne jouxte pas les deux limites séparatives de l'unité foncière.

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

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m hors tout pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

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

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

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

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage, ne doit pas dépasser 12 m. La volumétrie des constructions est limitée à R + 2 + C.

La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne doit pas excéder 2,5 m.

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

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

Prescriptions générales

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées en retrait par rapport au bord des toitures de façon à ne pas être visibles de l'espace public et être peintes de la même teinte que la couverture.
- Toute intervention sur le bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° (constructions, murs, ...) doit s'attacher à préserver -voire à restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Abris de jardin visibles de l'espace public (voies ou espaces verts) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés le bois, les maçonneries de pierre, de briques ou enduites.

Abris de jardin non visibles de l'espace public (voies ou espaces verts) : ils ne sont pas réglementés.

Toitures :

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

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

Les ouvertures des combles aménageables –en dehors des ouvertures en pignon– seront des lucarnes en saillie ou en creux. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont à pose encastrée (situés dans le plan de la couverture) ; ils seront préférentiellement posés sur le versant de toiture le moins visible de l'espace public.

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 intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- 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.

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

Clôtures :

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

La hauteur des clôtures sera adaptée en fonction des clôtures avoisinantes et la différence de niveau avec les clôtures limitrophes ne devra pas excéder 0,5 m.

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

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

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

Le long des coulées vertes et espaces verts ouverts au public sont seuls autorisés :

- les grillages et treillages métalliques de teinte sombre (noir, vert foncé...), doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13, avec un soubassement en plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m, la hauteur de l'ensemble étant comprise entre 1,50 et 1,80 m.

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

- aux **constructions** et installations nécessaires aux **services publics** ou d'intérêt collectif ;

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

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

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

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

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

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

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux identifiés** au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

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

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

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

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

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

Le secteur **Uba** correspond au secteur d'extension urbaine linéaire ancienne principalement situé le long des rues des Bellangères et des Gaudinières : Le Clos Saint-Julien, Les Bellengères, Les Mariettes ainsi que des petits secteurs en fin d'urbanisation du vieux village : rue des Vergers et impasse du Vau-Grignot.

En zone inondable, les remblais à partir de 400 m² sont soumis à déclaration au titre de l'article R 214-1 du code de l'Environnement ; de plus, le plancher des constructions autorisées doit être la cote de mise hors d'eau fixée par la servitude PM1.

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

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non) ;
2. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23 ;
3. En secteur Uba, les constructions, installations et aménagements à usage agricole sont autorisés en cas d'annexe ou d'extension d'une exploitation agricole existante ;
4. zone de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003 ;
5. les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. dans la zone repérée par une trame particulière « terrains cultivés à protéger » au document graphique, ne sont autorisés que les accès et les constructions d'une surface totale de plancher inférieure ou égale à 20 m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et de la vie collective. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile : un 2^e accès peut être autorisé sur demande justifiée et si cet accès ne nuit pas à la sécurité et à la cohérence de l'aménagement urbain en termes de circulation, de stationnement et d'environnement.

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

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

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

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les opérations groupées pourront être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

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

Les extensions non closes doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer d'une distance d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques (voies piétonnes, cyclables, jardin public...) : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m hors tout pourront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

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

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

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

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

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

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux au faîtage, ne doit pas dépasser 10 m. La volumétrie des constructions est limitée à R + 1 + C.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.

La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 m.

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

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

Prescriptions générales

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.
Abris de jardin visibles de l'espace public (voies ou espaces verts) : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés le bois, les maçonneries de pierre, de briques ou enduites.
Abris de jardin non visibles de l'espace public (voies ou espaces verts) : ils ne sont pas réglementés.

Toitures :

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

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

Les ouvertures des combles aménageables –en dehors des ouvertures en pignon– seront des lucarnes en saillie ou en creux. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont à pose encastrée (situés dans le plan de la couverture) ; ils seront préférentiellement posés sur le versant de toiture le moins visible de l'espace public.

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 intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- 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.

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

Façades :

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

Clôtures :

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

La hauteur des clôtures sera adaptée en fonction des clôtures avoisinantes et la différence de niveau avec les clôtures limitrophes ne devra pas excéder 0,5 m.
Les clôtures (haies, murs...) le long des voies et emprises publiques de même que celles en limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,80 m.

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

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

Le long des coulées vertes et espaces verts ouverts au public sont seuls autorisés :

- les grillages et treillages métalliques de teinte sombre (noir, vert foncé...) doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13, avec un soubassement en plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m, la hauteur de l'ensemble étant comprise entre 1,50 et 1,80 m.

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

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

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

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

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

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

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

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

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

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Présentation de la zone Uc : cette zone correspond à la zone d'aménagement concerté, futur centre ville du Coudray.

Les secteurs **Uca** et **Ucb** correspondent respectivement à deux opérations d'habitat collectif des années 1970, la *résidence Jean-Jaurès* et les *Jardins du Coudray*, toutes les deux situées rue de Voves.

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

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux ouvrages hydrauliques ou à l'aménagement d'espaces collectifs (plantés ou non).
2. les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

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

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

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

Sauf dans les secteurs Uca et Ucb, les postes de transformation basse tension seront intégrés aux murs de façade des constructions ou aux clôtures.

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;

- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Lorsqu'**aucune obligation d'implantation à l'alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, ne figure au document graphique, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul, en ordre continu ou discontinu, d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Uca : les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Secteur Ucb : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 4 m.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les abris de jardins d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m hors tout pourront être implantés à l'alignement ou en retrait égal ou supérieure à 1 m.

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

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

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des constructions se calcule à partir du niveau de référence, défini comme la moyenne des cotes du terrain naturel relevées aux angles de la construction. Pour les terrains en pente, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas comptabilisés.

- **Zone Uc** : la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 14,5 m¹ et le nombre maximum de niveaux est fixé à R + 3.

Dans le secteur reporté au document graphique du règlement et figuré par des hachures, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux, ne doit pas excéder 11,5 m² et le nombre maximum de niveaux est fixé à R + 2.

- **Secteur Uca** : les constructions comporteront au plus 4 niveaux.

- **Secteur Ucb** : les constructions comporteront au plus 3 niveaux.

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

1 Préambule, aspect général

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

2 Architecture

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

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

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

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

3 Matériaux de parements extérieurs

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

a) Sur une surface minimum de 20 % des façades sur rues et en retours visibles depuis la rue :

- pierre et/ou béton architectonique exprimant les soubassements,
- briques ou céramiques,
- tous autres matériaux nobles similaires.

b) Sur le reste des façades sur rues et en retour, ainsi que sur les autres façades si les matériaux des façades principales ne sont pas utilisés on peut prévoir soit :

- enduits teintés dans la masse, finition grésée ou talochée.
- matériaux à pérennité et qualité reconnues.

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

4 Toitures

Article non réglementé.

5 Points architecturaux particuliers

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

6 Enseignes des immeubles

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

7 Façades des commerces sur rues et places

7.1 Vitrites et devantures.

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

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

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

8 Clôtures.

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

8.1 Sur rues ou espaces publics

a) Pleines :

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

b) Ajourées :

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

8.2 Le long des coulées vertes et espaces verts ouverts au public sont seuls autorisés :

- les grillages et treillages métalliques de teinte sombre (noir, vert foncé...) doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13, avec un soubassement en plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m, la hauteur de l'ensemble étant comprise entre 1,50 et 1,80 m.

8.3 Entre propriétés privées.

a) Pleines :

- matériaux : enduit naturel teinté dans la masse
- couverture par un chaperon béton à double pente
- hauteur minimum : 0,60 m, hauteur maximum : 1,80 m.

b) Ajourées :

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

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

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

Constructions et installations nécessaires aux services **publics** ou d'intérêt collectif, **constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques ou utilisation d'**énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des paragraphes 1, 2, 3b, 4 et 5 ci-avant, pourront ne pas s'appliquer

sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le site du centre ville du Coudray.

Secteurs Uca et Ucb

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

Clôtures :

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

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

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

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

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

- Zone Uc :

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

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

- bureaux privés ou publics : 60% de la surface de plancher ;
- logements privés :
 - chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres
 - studios et 2 pièces : 1 place pour 1 logement
 - 3 et 4 pièces : 2 places pour 1 logement
 - 5 pièces et plus : 2 places pour 1 logement
- logements sociaux : 1 place pour 1 logement

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

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

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

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

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

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

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

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

Le secteur **Ueh** correspond aux emprises hospitalières.

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

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

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

Secteur Ueh, sont interdits :

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

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

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

Sont en plus autorisés en secteur Ueh :

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces

voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Secteur Ue** : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.
- **Secteur Ueh** : par rapport à l'axe de la Rn 123 les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 35 m ; par rapport à l'axe des autres voies publiques ou

privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

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

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

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur y compris leur couleur sont de nature à porter atteinte au paysage bâti ou naturel. Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.

Clôtures :

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

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

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

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

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

Article non réglementé.

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

Les **espaces verts** doivent être plantés d'arbres dont le développement adulte sera proportionné à leur surface ; en tout état de cause, il sera planté au moins un arbre tige pour 100 m² d'espace vert. Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Ux

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

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

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

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

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

Sont de plus interdits en secteur Uxa :

6. les dépôts de ferraille et de matériaux divers.

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

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

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Par rapport à l'axe de la Rd 105⁷, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m.
- Par rapport à l'axe de la Rd 123, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m.

- Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 10 m.
- Dans l'emprise de l'ancien Cm 101, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

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

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

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

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera limitée pour ne pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument : les constructions ne pourront pas dépasser la cote 170 m Ngf.

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

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

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

- Enseignes, pré-enseignes et bandeaux publicitaires : ils devront respecter les règles les régissant.

Clôtures :

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

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

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

- des murs pleins en pierres locales, en briques pleines (5,5 x 22) d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, ou en béton de teinte et aspect de parement harmonieux, d'une hauteur

maximale de 1,80 m ; en cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer ;

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

Le long des coulées vertes et espaces verts ouverts au public, sont seuls autorisés :

- les grillages et treillages métalliques de teinte sombre (noir, vert foncé...), doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13, avec un soubassement en plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m, la hauteur de l'ensemble étant comprise entre 1,50 et 1,80 m.

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

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

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

- pour les **constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction ;
- pour les **établissements industriels et artisanaux**, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement pour un véhicule léger par tranche de 500 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 places de stationnement.
- pour les **commerces**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de surface de plancher de l'établissement ;
- pour les **restaurants** 1 place par 5 m² de salle de restaurant ;
- pour les **hôtels**, 1 place par chambre ;
- pour les **établissements** qui abritent ces deux dernières activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

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

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

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AU

Présentation de la zone 2 AU : cette zone à urbaniser est destinée à terme à devenir une zone constructible, après modification ou révision du plan local d'urbanisme.

Dans les parties correspondant à la Butte Cordelle et les Vergers, une proportion minimale de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État sera imposée.

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

Article 2 AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
2. dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès.

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

1. Les constructions, installations et travaux divers s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. les annexes et les extensions de constructions existantes si elles sont mesurées ;
3. les affouillements et exhaussements s'ils concourent à la réalisation d'ouvrages hydrauliques, d'ouvrages de lutte contre le bruit ou à l'aménagement d'espaces collectifs ;
4. la modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 421-23.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article 2 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2 AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2 AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait supérieur ou égal à 2 m.

Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

Article 2 AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2 AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

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

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VII - Règles applicables à la zone A

Présentation de la zone A : cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

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

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

1. Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
2. les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et d'être situés à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers, d'ouvrages hydrauliques... ;
4. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;
- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Eaux usées : les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction. Lorsque le réseau n'existe pas au droit de la parcelle, il doit être prévu un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de l'autoroute A 11, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 40 m.

Par rapport à l'axe de la Rn 154, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 30 m.

Par rapport à l'axe de la Rd 29, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 12 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives : la marge de retrait doit être égale ou supérieure à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 6 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait distance égale ou supérieure à 3 m.

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

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Prescriptions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Matériaux :

Les matériaux de façade et de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

Clôtures :

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

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

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

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

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

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

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

Article non réglementé.

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

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

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (boisements...) **identifiés** au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Présentation de la zone N : il s'agit de la zone naturelle.

Le secteur **NI** autorise les constructions et installations à usage de *loisirs* et le secteur **Nv** correspond aux parties du territoire communal affectées aux espaces *verts* collectifs.

En zone inondable, les remblais s'ils soustraient une surface inondable à partir de 400 m² sont soumis à déclaration au titre de l'article R 214-1 du code de l'Environnement ; de plus, le plancher des constructions autorisées doit être la cote de mise hors d'eau fixée par la servitude PM1.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et 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 tuiles, en ardoises, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

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

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

1. Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2 ;
2. dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions, installations et clôtures de toute nature sont interdites si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
3. dans la zone inondable reportée au document graphique, les remblais ou tous autres travaux susceptibles de réduire le volume d'eau pouvant être stocké lors des crues.

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

1. Les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées si elles sont mesurées ;
2. les changements de destination sont autorisés s'il s'agit de bâti à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus ou repéré au titre de l'article 123-1, 7° du code de l'urbanisme ;
3. les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
4. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires pour des raisons techniques (ouvrages hydrauliques) ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
5. les caravanes ne peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 421-23 ;

7. zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan des contraintes, les constructions nouvelles devront présenter une isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2003-1095 du 4 novembre 2003 ;
8. dans la zone inondable reportée au document graphique, les exhaussements du sol sont limités à ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et de leurs accès ; les remblais doivent être compensés par des déblais d'un volume équivalent.
9. **Sauf en secteur Nv**, les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
10. **Sont en plus autorisées dans le secteur NI** les constructions (équipements collectifs administratifs, sportifs et de loisirs...) et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les aires de jeux et sports si elles sont destinées à être ouvertes au public et si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nv

1. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage ;
2. les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont nécessités par des aménagements paysagers ou pour des raisons de lutte contre le bruit, ou justifiés par des projets d'intérêt général.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Eaux pluviales : le débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial, lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Constructions sur des unités foncières nues

- dont la superficie est inférieure ou égale à 3 000 m², aucune limitation de débit n'est applicable ;

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ;
- dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare.

Constructions sur des unités foncières bâties

- dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière.

Eaux usées : les branchements sur le réseau d'assainissement des eaux usées sont obligatoires pour toute construction. Lorsque le réseau n'existe pas au droit de la parcelle, il doit être prévu un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

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

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors tout des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 m.

Autres constructions :

en zone N : leur hauteur maximale hors tout est limitée à 8 m.

en secteurs NI et Nv : leur hauteur maximale hors tout est limitée à 4,50 m.

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

Prescriptions générales :

- L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture sont de nature à porter atteinte aux sites boisés environnants ou à la perception de la cathédrale de Chartres repérée par les cônes de vues lointaines.
- Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- Les ouvertures des combles aménageables –en dehors des ouvertures en pignon– seront des lucarnes en saillie ou en creux. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont à pose encastrée (situés dans le plan de la couverture) ; ils seront préférentiellement posés sur le versant de toiture le moins visible de l'espace public.

Matériaux :

Les matériaux de façade et de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Les couleurs violentes ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte sombre, ardoise ou rouge brun par exemple ; leurs pentes ne sont pas réglementées.

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 intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- 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.

Clôtures :

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

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

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

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

Le long des coulées vertes et espaces verts ouverts au public, sont seuls autorisés :

- les grillages et treillages métalliques de teinte sombre (noir, vert foncé...), doublés d'une haie taillée d'essences locales décrites à l'article 13, avec un soubassement en plaques béton d'une hauteur hors sol comprise entre 0,2 et 0,5 m, la hauteur de l'ensemble étant comprise entre 1,50 et 1,80 m.

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

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

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

Article non réglementé.

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

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

L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (boisements...) **identifiés** au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, sont recommandées les essences indigènes comme le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc (voir annexe 1).

Les défrichements dans les espaces boisés non classés sont soumis à autorisation dès lors que la surface totale du massif est supérieure à 0,5 hectare selon l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Annexe 1 : liste de végétaux pour haies adaptés au Coudray

Végétaux recommandés pour réaliser des haies taillées

Charme (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien au sec, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 3 tailles par an
Troène (indigène suivant les espèces, feuillage persistant) pas	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 3 tailles par an, ne coûte cher, prend peu de place dans le jardin
If (feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère à rejeter de souche donc à repercer sur le vieux bois, résiste à tout notamment au sec et au vent, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher
Buis (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (<i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia') prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune
