

Commune de  
**Clévilliers**  
(Eure-et-Loir)

**Élaboration du  
plan  
local d'urbanisme**

- Élaboration du Plu prescrite le 3 novembre 2006
- Plu arrêté le 26 juin 2009
- Plu approuvé le 27 janvier 2011



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 janvier 2011 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Clévilliers

Le maire, Alain Bellamy

# Règlement

Date :

**20 janvier 2011**

Phase :

**Approbation**

**3.1**

Mairie de Clévilliers 30, rue de la Mairie, 28300 Clévilliers  
Tel. : 02 37 23 96 22/fax : 02 37 23 92 72/e-mail : @wanadoo.fr  
Thierry Gilson architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres  
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial .....	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 Division du territoire en zones .....	6
Article 4 Adaptations mineures de certaines règles.....	7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	9
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	9
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	9
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	13
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ue.....	14
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	14
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	14
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	17
Article non réglementé.....	17
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh.....	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 .....	22
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux.....	23
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	23
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	23
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	26
TITRE 3.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	27
Chapitre IV - Règles applicables à la zone 1AU .....	28
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	28
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	28
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	32
Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU.....	33
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	33
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	34
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....	35
Chapitre VI - Règles applicables à la zone A .....	36
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	36
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	36
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	38
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....	39
Chapitre VII - Règles applicables à la zone N.....	40
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	40
Section II - Conditions de l'occupation du sol.....	41
Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol .....	44

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 de Clévilliers (Eure-et-Loir).

### Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

#### **Article R. 111-2**

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

#### **Article R. 111-4**

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

#### **Article R. 111-15**

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

#### **Article R. 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**B** - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

**C** - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

**D** - Protection du **patrimoine archéologique**,

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**E**- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

**F** - Conformément à l'article **R. 421-19**, les **travaux, installations et aménagements** suivants doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;
- h) L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;
- i) L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

**G** - Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (article **R. 421-23** du code de l'urbanisme) :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat

permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**H** - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

**I** - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

**J** - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

**K** - Les **clôtures** sont soumises aux dispositions de l'article R. 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme

**L** - Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

### **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, Ue, Uh et Ux ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Ne et Nh auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques 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 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 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, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

Cette zone correspond au centre bourg.

Le comblement ou la modification des mares et de leurs abords, identifiées au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article L. 442-2. Ils pourront être interdits ou soumis à condition.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

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

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

## **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. 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 Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

## **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

## **Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et, pour les constructions principales, inférieure ou égale à 25 m. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

## **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté ou en retrait des 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 ; ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

## **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**

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 6 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,4 m le niveau du sol existant avant travaux. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, ces règles ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

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

### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation comporteront au moins deux pentes. Lorsqu'elles seront couvertes en tuiles, il devra s'agir de tuiles plates ou mécaniques de teinte ardoisée, brunie ou flammée ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pentes et matériaux des toitures des autres constructions y compris celles à usage agricole ne sont pas réglementés.

### **Façades :**

Ne sont autorisés que les maçonneries de pierre locale, la brique d'aspect traditionnel, les enduits, les bardages métalliques (à l'exclusion de la tôle ondulée) et le bois. Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local et en harmonie avec les constructions voisines.

### **Accès automobiles**

Les accès automobiles aux garages enterrés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif, **constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

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

- les murs pleins, en pierres, en torchis ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à deux pentes en tuiles d'aspect traditionnel, en briques d'aspect traditionnel ou d'une partie bombée en maçonnerie ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;
- les murets en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

### **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 de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Constructions à usage d'habitat :**

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement...), il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Annexes et extensions ne créant pas de logement supplémentaire : article non réglementé.

#### **Autres constructions :**

Il n'est exigé aucune place de stationnement.

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

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ue**

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements collectifs.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

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

Article non réglementé.

### **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. 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 Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

## **Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul.

## **Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté ou en retrait des 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 ; ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

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

Article non réglementé.

## **Article Ue 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions**

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions ne devra pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Clôtures :** (ce paragraphe ne concerne pas les filets pare-ballons)

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

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

- les murs pleins, en pierres, en torchis ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à deux pentes en tuiles d'aspect traditionnel, en briques d'aspect traditionnel ou d'une partie bombée en maçonnerie ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;
- les murets en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

**Article Ue 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.

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

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Uh**

Cette zone correspond aux parties constructibles des hameaux.

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

#### **Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

#### **Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Article non réglementé.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Uh 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. 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 Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

## **Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et, pour les constructions principales, inférieure ou égale à 25 m. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

## **Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté ou en retrait des 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 ; ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

## **Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Uh 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Uh 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 ne devra pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

Les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 4 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,4 m le niveau du sol existant avant travaux. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, ces règles ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

## **Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation comporteront au moins deux pentes. Lorsqu'elles seront couvertes en tuiles, il devra s'agir de tuiles plates ou mécaniques de teinte ardoisée, brunie ou flammée ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pentes et matériaux des toitures des autres constructions y compris celles à usage agricole ne sont pas réglementés.

### **Façades :**

Ne sont autorisés que les maçonneries de pierre locale, la brique d'aspect traditionnel, les enduits, les bardages métalliques (à l'exclusion de la tôle ondulée) et le bois. Les teintes des

façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local et en harmonie avec les constructions voisines.

### **Accès automobiles**

Les accès automobiles aux garages enterrés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif, **constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

### **Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

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

- les murs pleins, en pierres, en torchis ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à deux pentes en tuiles d'aspect traditionnel, en briques d'aspect traditionnel ou d'une partie bombée en maçonnerie ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;
- les murets en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

## **Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Constructions à usage d'habitat :**

En plus de l'éventuel garage, il sera aménagé à l'extérieur de la construction au moins 3 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement...), il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Annexes et extensions ne créant pas de logement supplémentaire : article non réglementé.

### **Bureaux et établissements artisanaux :**

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 2 places.

### **Construction à usage commercial :**

- pour une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>, il est exigé un minimum de 2 places ;

- pour une surface de vente supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée sera prévue.

### **Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Ux**

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques.

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

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

- Les constructions à usage hôtelier ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'en cas d'annexe et d'extension si elles ne créent de logement supplémentaire et si elles sont directement liées au gardiennage ou à la surveillance de l'activité économique.

### **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. 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 Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Eaux pluviales : le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées,

les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### **Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m. Ce recul est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

#### **Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

En limite de la zone Ua, les constructions doivent être édifiées en retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 m. Ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Le long des autres limites, la construction à venir sera implantée soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait égal ou supérieur à 4 m. Ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

#### **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**

Article non réglementé.

#### **Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

#### **Article Ux 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 sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement. L'aspect des bâtiments doit être compatible avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manoeuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

### **Clôtures :**

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

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

- les murs pleins, en pierres, en torchis ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à deux pentes en tuiles d'aspect traditionnel, en briques d'aspect traditionnel ou d'une partie bombée en maçonnerie ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;
- les murets en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum, les plaques préfabriquées en béton sont limitées à 0,50 m de hauteur ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

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

Article non réglementé.

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

**20 % de la superficie de l'unité foncière** doivent être maintenus en espace vert, non imperméabilisé et libre de toute construction.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES À URBANISER**

## **Chapitre IV - Règles applicables à la zone 1AU**

Il s'agit de la zone à urbaniser à court terme.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

#### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Les constructions sont autorisées à condition :

- qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- et qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
- et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>,
- ou, si elle couvre un îlot de moins de 5 000 m<sup>2</sup>, dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'îlot non encore aménagé.
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles en termes de nuisances et d'aspect extérieur avec le voisinage et si elles accompagnent un logement.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Eaux pluviales : le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués. En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de groupe de constructions, des aménagements tels que bassin ou dispositif d'infiltration pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

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

Eaux usées : toute construction engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et, pour les constructions principales, inférieure ou égale à 25 m.

### **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté ou en retrait des 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 ; ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### **Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 4 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,4 m le niveau du sol existant avant travaux. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

### **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation comporteront au moins deux pentes. Lorsqu'elles seront couvertes en tuiles, il devra s'agir de tuiles plates ou mécaniques de teinte ardoisée, brunie ou flammée ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pentes et matériaux des toitures des autres constructions ne sont pas réglementés.

#### **Façades :**

Ne sont autorisés que les maçonneries de pierre locale, la brique d'aspect traditionnel, les enduits, les bardages métalliques (à l'exclusion de la tôle ondulée) et le bois. Les teintes des

façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local et en harmonie avec les constructions voisines.

### **Accès automobiles**

Les accès automobiles aux garages enterrés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif, **constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

### **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **Constructions à usage d'habitat :**

En plus de l'éventuel garage, il sera aménagé à l'extérieur de la construction au moins 3 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les opérations d'ensemble (permis groupé, lotissement...), il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Annexes et extensions ne créant pas de logement supplémentaire : article non réglementé.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Les essences indigènes sont recommandées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU

Il s'agit de la zone à urbaniser à moyen terme.

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

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

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

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

Article non réglementé.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

#### Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les **constructions** doivent 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 1 m.

#### Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les **constructions** doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

#### Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

#### Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **À LA ZONE AGRICOLE**

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Le comblement ou la modification des mares et de leurs abords, identifiées au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article L. 442-2. Ils pourront être interdits ou soumis à condition.

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

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2

Dans les parties de la zone concernées par le périmètre de protection du captage d'eau potable figurant au plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à la qualité des eaux captées sont interdites.

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

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- sont également autorisées si elles sont le complément d'une exploitation agricole, les installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural (vente à la ferme, camping à la ferme...);
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - et d'être situées à 50 m au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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. 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 : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales : des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

#### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des voies communales,
- 5 m de l'axe des chemins ruraux ;
- en recul minimum de 2 m depuis l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ce recul est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, ces règles ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de la situation existante.

#### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

En limite des zones urbaines ou à urbaniser, les constructions doivent être édifiées en retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à 4 m. Ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Le long des autres limites, la construction à venir sera implantée soit en contiguïté des limites séparatives, soit en retrait égal ou supérieur à 4 m. Ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

#### **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**

À l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions ne devra pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

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

Les vues directes depuis 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.

### **Toitures et façades**

Les matériaux de façade ou 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 pentes de toiture ne sont pas réglementées.

Il n'est pas fixé de règle pour les cellules de stockage extérieures.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif, **constructions écologiques**, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

## **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**

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : 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.

Pour l'insertion paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls, cela sur 15 % au minimum de la superficie de la parcelle.

## **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 VII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit des secteurs intéressants de la commune du point de vue de la protection du milieu naturel ou du paysage. Cette zone comprend le secteur **Ne**, destiné aux équipements collectifs (cimetière par exemple), et le secteur **Nh**, hameaux à constructibilité limitée.

Le comblement ou la modification des mares et de leurs abords, identifiées au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article L. 442-2. Ils pourront être interdits ou soumis à condition.

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

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Dans les parties de la zone concernées par le périmètre de protection du captage d'eau potable figurant au plan des servitudes, les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à la qualité des eaux captées sont interdites.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs (station d'épuration, transformateurs...).

##### **Sont seuls autorisés dans le secteur Ne :**

- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions à usage d'équipement collectif (gymnase, salle d'activités, etc.) ;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations autorisés dans la zone et si elles s'intègrent dans le volume de la construction à usage collectif ;
- les constructions à usage de bureaux si elles sont directement nécessaires aux équipements collectifs ;
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports si elles sont ouvertes au public ;
- les aires de stationnement et dépôts de véhicules de 10 unités au moins si elles sont ouvertes au public.

##### **Sont seuls autorisés dans le secteur Nh :**

- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- le changement de destination ;
- les annexes et les extensions ;
- les constructions à usage d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat en termes de nuisance et d'aspect extérieur et s'il s'agit d'annexes ou d'extension de constructions à usage d'habitation ;
- les annexes et les extensions des constructions à usage agricole ;
- les aires de stationnement et dépôts de véhicules de 10 unités au moins si elles sont ouvertes au public.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 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. 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.

Les principes d'accès figurant au plan de zonage doivent être respectés.

### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

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

Eaux pluviales : des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour le recueil et la rétention des eaux pluviales de ruissellement pourront être exigés sur la parcelle, à la charge exclusive du propriétaire.

### **Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans le **la zone N et le secteur Ne**, l'article n'est pas réglementé.

Dans le **secteur Nh**, La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le **secteur Nh**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et, pour les constructions principales, inférieure ou égale à 25 m. En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

Dans le **reste de la zone N et le secteur Ne**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Dans **toute la zone N y compris ses différents secteurs**, en cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

### **Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté ou en retrait des 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 ; ce retrait est réduit à 1 m pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas d'extension de constructions existantes, l'extension pourra être réalisée en prolongement du bâti existant.

## **Article N8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article N9      Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article N10      Hauteur maximale des constructions**

**Zone N et ses différents secteurs :** à l'intérieur des cônes de vue sur la cathédrale de Chartres reportés au plan des contraintes, la hauteur des constructions ne devra pas porter atteinte à la protection des vues lointaines sur le monument.

**Secteur Nh :** les constructions à usage d'habitation doivent comprendre au plus un rez-de-chaussée et des combles aménagés. La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit doit être inférieure ou égale à 6 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,4 m le niveau du sol existant avant travaux. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus, ces règles ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

## **Article N11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **Secteur Ne :**

**Clôtures :** (ce paragraphe ne concerne pas les filets pare-ballons)

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

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

- les murs pleins, en pierres, en torchis ou en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 m et d'une épaisseur minimum de 0,20 m surmontés d'un chaperon à deux pentes en tuiles d'aspect traditionnel, en briques d'aspect traditionnel ou d'une partie bombée en maçonnerie ; l'ensemble devra être en harmonie avec la construction principale ;
- les murets en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

### **Secteur Nh :**

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation comporteront au moins deux pentes. Lorsqu'elles seront couvertes en tuiles, il devra s'agir de tuiles plates ou mécaniques de teinte ardoisée, brunie ou flammée ou les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pentes et matériaux des toitures des autres constructions y compris celles à usage agricole ne sont pas réglementés.

#### **Façades :**

Ne sont autorisés que les maçonneries de pierre locale, la brique d'aspect traditionnel, les enduits, les bardages métalliques (à l'exclusion de la tôle ondulée) et le bois. Les teintes des façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local et en harmonie avec les constructions voisines.

#### **Accès automobiles**

Les accès automobiles aux garages enterrés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, **utilisation d'énergie renouvelable** (panneaux solaires par exemple), constructions de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des techniques nouvelles (haute qualité environnementale et utilisation d'énergies renouvelables) ou des matériaux nouveaux : toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

En cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### **Clôtures :**

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

- les murets en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel, d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.

## Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

#### **Secteur Nh :**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est défini ci-après par fonctions. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Constructions à usage d'habitat :

Il sera aménagé au moins 3 places de stationnement par logement sur la propriété. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement...), il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal au nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Annexes et extensions ne créant pas de logement supplémentaire : article non réglementé.

. Bureaux et établissements artisanaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la superficie de plancher hors oeuvre nette de la construction sera affectée au stationnement avec un minimum de 2 places.

. Construction à usage commercial :

- pour une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>, il est exigé un minimum de 2 places ;

- pour une surface de vente supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, une aire de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente créée sera prévue.

**Zone N et ses secteurs à l'exception du secteur Nh :**

Article non réglementé.

**Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les essences conseillées sont les suivantes : 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.

Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*