

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne. Elle comprend le secteur Ubi qui correspond à la zone inondable.

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

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

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- constructions, installations et aménagements à usage agricole ;
- les déchetteries ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- le garage collectif de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de 10 unités au moins ;
- les affouillements et exhaussements du sol.
- Dans le secteur **Ubi** sont en plus interdits :
 - . les caves et les sous-sols ;
 - . les reconstructions après sinistre causé par l'inondation,
 - . les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens du courant (ou susceptible de gêner l'écoulement des eaux de crues) ;
 - . toute surélévation du terrain naturel (remblais, digues...).
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement temporaire, les constructions principales sont interdites.

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

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- les abris pour animaux sont autorisés s'ils sont implantés à plus de 50 m de toute construction à usage d'habitation, s'ils sont sans fondation et si leur superficie est inférieure ou égale à 15 m² ;
- 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 ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « **terrains cultivés à protéger** » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins, les serres et les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m² ;

Section II - Conditions de l'occupation du sol

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au

public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Les dispositions concernant l'accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sont rappelées dans les règles communes à toutes les zones du Plu.

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

Réseaux électriques et de télécommunications

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf si une règle d'implantation particulière figure au document graphique, les **constructions** doivent être édifiées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer soit en recul¹ d'une distance égale ou supérieure à 3 m et égale ou inférieure à 25 m.

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance à l'occasion d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, par application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot ou à chacun des terrains d'assiette.

Toutes 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 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf si une règle d'implantation particulière figure au document graphique, les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait sera 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

Article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions doit être inférieure ou égale à 7 m.

¹ Le recul sera mesuré entre l'alignement et le point le plus proche de la construction

Pour les constructions couvertes par une toiture terrasse, la hauteur mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'éégout du toit, ne doit pas excéder 3,5 m.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des **axes de ruissellement temporaire**, repérés au document graphique, la différence de niveau mesurée entre le terrain naturel avant travaux et tout point du plancher le plus bas de la construction devra être de 0,2 m minimum pour permettre la mise hors d'eau des constructions.

Dans le secteur **Ubi** : le niveau minimum des planchers des constructions devra respecter les cotes de référence figurant à l'arrêté préfectoral du 22 janvier 1991 concernant la mise en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme pour le risque inondation qui est joint en annexe au présent règlement. La localisation des profils mentionnés dans cet arrêté figure au plan des servitudes d'utilité publique.

À l'intérieur des **cônes de vue sur la cathédrale de Chartres** repérés au plan des contraintes, la hauteur hors tout des constructions ne devra pas dépasser la cote de 170 m Ngf.

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

Toitures :

Constructions à usage d'habitation

Sauf s'il s'agit de toiture terrasse, les toitures des constructions principales comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°.

Pour les constructions principales, sauf dispositions techniques contraires, les ouvertures de toiture devront être alignées par rapport aux baies inférieures ou aux trumeaux et orientées de manière à être plus hautes que larges. Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect des modèles illustrés à l'annexe graphique jointe au présent règlement. Les châssis de toit seront de proportion plus haute que large, de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture ; la limitation de leur nombre ou de leur dimension pourra être imposée (exemple : surface des châssis inférieure à 1 m²).

Sauf s'il s'agit de toiture terrasse, les toitures doivent être couvertes en ardoises, en tuiles de couleur brun rouge ou tout matériau similaire d'aspect.

Sauf s'il s'agit de toiture terrasse, les toitures des annexes et extensions comporteront au moins une pente ; elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles de couleur brun rouge ou tout matériau similaire d'aspect. Les pentes des toitures des appentis, des vérandas et des abris de jardin ne sont pas réglementées.

Vérandas et verrières

Le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Abris de jardin

La toiture des abris de jardin sera en ardoises ou en tuiles ou tout matériau similaire d'aspect. Pour les abris de jardin d'une emprise inférieure à 8 m² et d'une hauteur hors tout égale ou inférieure à 2,30 m, la toiture pourra également être en tôle bac acier prépeinte de teinte identique à celle de l'ardoise ou de la tuile. Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

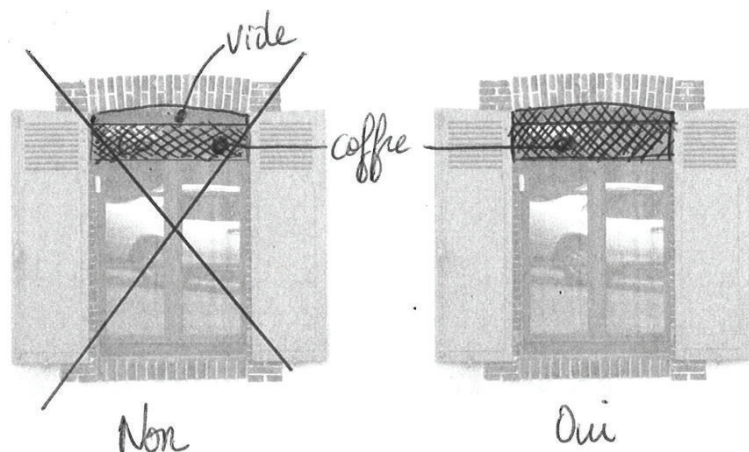
Pour les façades, l'utilisation de matériaux de parement comme les faux moellons, les fausses briques, les faux bois, les bardages Pvc, les bardages bitumineux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Constructions principales à usage d'habitation

Les façades des constructions principales et de leurs annexes seront revêtues d'un enduit. Les couleurs des enduits seront déterminées par la nature des agrégats naturels locaux (sables, ...) et seront à choisir dans les nuances du bâti traditionnel telles qu'elles sont annexées. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc sont proscrits.

Les huisseries seront peintes. Il est recommandé de se référer à la *fiche conseil 1 du Caue 28* « choisir les différentes couleurs qui composent le bâti », dont un extrait figure en annexe.

Les coffres de volets roulants posés en saillie ou dépassant du nu de la façade sont interdits et devront être adaptés à la courbure du linteau. Les volets battants existants devront être conservés.



Vérandas et verrières

Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, bois...) ou en maçonnerie enduite. Pour les abris de jardin d'une emprise inférieure à 8 m² et d'une hauteur hors tout égale ou inférieure à 2,30 m, les façades pourront également être en tôle bac acier pré peinte de teinte sombre. Les tôles ondulées sont interdites.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments existants et en cas de **réhabilitation ou d'extension** de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'en cas de construction basse ou très basse énergie, à haute performance énergétique, bioclimatique, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Clôtures :

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

Murs traditionnels :

les murs traditionnels existants devront être reconstruits à l'identique (hauteur, traitement de faîtage, aspects).

Les clôtures devront s'insérer harmonieusement avec les clôtures voisines.

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

- les murs pleins en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en bauge, pisé ou torchis, en maçonnerie enduite d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,80 m (sauf en cas de prolongement d'un mur existant) et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ;
- les murets en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en bauge, pisé ou torchis, en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 1,30 m, surmontés ou non d'une grille en fer composée de barreaux verticaux et rectilignes, doublés ou non d'une haie végétale composée d'essences locales décrites à l'article 13, l'ensemble ne dépassant pas 2 m de hauteur maximum ;

- les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13, maintenues à 1,80 m de hauteur maximum, doublées ou non de grillage ou treillage en métal.

Le long des limites séparatives, les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierre locale, en brique d'aspect traditionnel, en bauge, pisé ou torchis, en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 1,80 m (sauf en cas de prolongement d'un mur existant) et d'une épaisseur minimum de 0,20 m ;
- les grillages et treillages en métal de 1,80 m de hauteur maximum, doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum.

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

Les dispositions générales concernant les places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite sont rappelées dans les règles communes à toutes les zones du Plu.

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

- 50 % de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.
- Pour les **haies** le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, troène commun, etc.
- Pour les **plantations à réaliser** figurant au plan avec une légende spécifique, les essences exigées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.